

شناسایی عوامل موثر بر کیفیت محیط مسکونی در محله‌های قدیمی (مطالعه موردی: محله سنگلج تهران)

هاشم داداش پور^{۱*}، صالح روشنی^۲

^۱استادیار برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران
^۲کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران

تاریخ پذیرش: ۹۱/۱۱/۱۵

تاریخ دریافت: ۹۱/۸/۵

چکیده

محیط سکونت با کیفیت، پشتیبان انواع فعالیت‌های انسانی است. رشد سریع شهرنشینی در چند دهه اخیر موجب افول ارزش‌های این محیط‌ها در بافت‌های قدیمی درون شهرها شده است و این فضاها دیگر تامین‌کننده نیازهای انسان و بستر مناسب برای فعالیت‌های او نیستند. محله سنگلج به عنوان یکی از محله‌های قدیمی تهران، در حال حاضر با مسأله نبود کارآمدی و افت کیفیت محیط سکونت مواجه شده است. هدف این مقاله سنجش کیفیت محیط مسکونی و شناسایی عوامل تاثیرگذار بر آن در یک محله سنتی است. روش تحقیق در این مقاله توصیفی-تحلیلی بوده و سنجش محیط با استفاده از روش ایجاد نظام ارزیابی ادراکی بر مبنای ذهنیت ساکنان و نظام ارزیابی عینی محیط بر مبنای سنجش فیزیکی و کالبدی فضا است. یافته‌های این مقاله نشان می‌دهد که شاخص کیفیت کل محیط در محله سنگلج (۳،۰۹) در حد متوسط است. آزمون t نشان‌دهنده معنادار بودن اختلاف کیفیت محیط با میانه نظری و میان دو بعد بررسی شده است. این آزمون نشان می‌دهد که کیفیت ذهنی و ادراکی محیط (۲،۸۴) کمتر از کیفیت عینی و فیزیکی (۳،۱۴) آن است. میان زیر شاخص‌های کیفیت ذهنی و عینی محیط همبستگی زیادی وجود دارد. رگرسیون چند متغیره سلسله مراتبی نشان می‌دهد کیفیت مسکن بیش از کیفیت محله در تعریف کیفیت کل موثر است و زیر شاخص‌های اجتماعی-فرهنگی دارای بیشترین میزان اثرگذاری (بر اساس میزان β) در تعریف کیفیت محله هستند. تحلیل فضایی نتایج نشان‌دهنده کاهش کیفیت با نزدیک شدن به بازار در شرق محدوده است. بر اساس نتایج به دست آمده از ارزیابی‌ها اولویت‌های ذهنی، عینی و ترکیبی کیفیت محیط مسکونی نیز دسته‌بندی شدند.

واژگان کلیدی: کیفیت، محیط مسکونی، محله قدیمی، ارزیابی چند متغیره، کیفیت ذهنی و عینی.

با رشد شتابان شهری در چند دهه گذشته، ساختارهای سنتی و تاریخی شهرها نیز به شدت زیر تاثیر توسعه‌های جدید و خارج از محدوده‌های قدیمی قرار گرفتند. بررسی تجربه‌های این دوره نشان می‌دهد که محله‌های سنتی شهرهای کشور با تغییر نقش و جایگاه در ساختار شهرها دستخوش دگرگونی‌های کالبدی، اجتماعی و محیطی شده‌اند و در بسیاری از موارد به عنوان بخشی از بدنه ناکارآمد شهری شناسایی و معرفی گردیده‌اند. مسأله اساسی مورد توجه در این‌جا، میزان هماهنگی محیط‌های سنتی و قدیمی با نیازهای انسان کنونی است. محیط مسکن و محله به عنوان نخستین فضاهایی که هر انسانی به شناخت، ارتباط، خاطره‌سازی، احساس تعلق و .. می‌پردازد و بخش بزرگی از بعد مکانی زندگی را در بر می‌گیرند، فضاهایی هستند که در این مقاله تلاش می‌شود میزان پاسخ‌دهندگی آن‌ها به نیازهای ساکنان از محیط مسکونی سنجیده شود. محیط مورد نظر در این پژوهش در دوره‌ای از زمان هماهنگ با نیازها و خواست‌های انسان هم عصر خود شکل گرفته و پاسخ‌دهنده نیازهای این گروه‌ها بوده است. در حال حاضر از یک سو تغییر سبک و ارزش‌های زندگی جدید و از سوی دیگر دگرگونی‌های درون این فضا موجب عدم رضایت‌مندی و نبود کارایی این فضا در پهنه سکونت کلان‌شهر تهران شده است.

این مقاله قصد دارد عوامل شناخته شده کیفیت محیط مسکونی را با توجه به ادبیات موضوع و نقش آن‌ها را در فرآیند مطلوبیت نهایی محله بررسی کند و ویژگی‌های یک محله سنتی درون کلان‌شهر تهران را در این زمینه بسنجد. اهداف این مطالعه شامل تعیین عوامل موثر بر کیفیت محیط مسکونی در فضای محله‌های سنتی و شناسایی مسأله‌ها و مشکل‌های محیط بر مبنای نظام ادراکی و عینی و یافتن راهکارهای متناظر با این مسأله‌هاست. پژوهش‌های زیادی در رابطه با ارزیابی و سنجش کیفیت محیط مسکونی صورت گرفته است.^۱ برخی از این پژوهش‌ها به جنبه‌های ذهنی و رضایت‌مندی ساکنان و برخی دیگر به ویژگی‌های عینی محیط توجه کرده‌اند. مقاله حاضر در جستجوی ایجاد یک نظام ترکیبی از شاخص‌های ذهنی و عینی و ارزیابی محیط مسکونی با استفاده از آن در فضای محلی است، امری که کم‌تر به آن توجه شده است.

در این تحقیق بخش‌های مختلف به این صورت تدوین شده‌اند: بخش نخست به تعریف و درک مفهوم‌های اساسی مرتبط با کیفیت محیط می‌پردازد. در بخش بعدی روش‌های ارزیابی کیفیت محیط مسکونی و روش ایجاد شده ارائه می‌شوند. گام‌های مختلف تعریف شده در این روش با هدف ایجاد یک نظام جامع در ارزیابی کیفیت محیط مسکونی صورت گرفته است. در بخش‌های بعدی معرفی محدوده مورد مطالعه، یافته‌های تحقیق بر اساس ارزیابی‌های ذهنی، عینی و ترکیبی و نتیجه‌گیری از مباحث، همراه با پژوهش‌های آینده ارائه خواهند گردید.

۱. ادبیات موضوع

انسان دارای نیازهای مختلفی است که برای تحقق آن‌ها باید

بسترهای مناسب فراهم باشد. محیط و فضای دربرگیرنده انسان یکی از اساسی‌ترین بسترهای پشتیبان نیازهای چندبُعدی انسان است. یک محیط خوب می‌تواند در شکوفایی ظرفیت‌های درونی فرد موثر باشد. محیط سکونت، نخستین فضایی است که هر انسانی در آن به کشف دنیای پیرامون و کسب تجربه می‌پردازد.

در بررسی مبانی نظری موجود در زمینه مفهوم «کیفیت محیط مسکونی» با توجه خاستگاه پیدایش این موضوع، لازم است مفاهیم دیگر در پیوند با این موضوع، مورد بررسی قرار گیرند. چرا که بیشتر، این مفهوم در پیوند و زیر مفهوم‌های دیگری مانند کیفیت زندگی^۲ قرار می‌گیرد. مفهوم‌هایی مانند زیست‌پذیری^۳، کیفیت زندگی، کیفیت محیطی، کیفیت مکان، ادراک و رضایت‌مندی مسکونی^۴، ارزیابی محیط مسکونی و زندگی، کیفیت زندگی و پایداری با یکدیگر هم‌پوشانی دارند و بیشتر به یک معنا به کار می‌روند، اما در طول زمان توسط افراد مختلف به کار گرفته می‌شوند (van Kamp, 2003: 5). عبارت کیفیت زندگی برای ارزیابی رفاه عمومی فرد و جامعه و در زمینه‌های گوناگونی از جمله توسعه بین‌المللی، سلامت و سیاست به کار می‌رود. کیفیت زندگی با معیار زندگی که به طور عمده بر درآمد متکی است متفاوت است. در مقابل شاخص‌های معیار^۵ کیفیت زندگی نه تنها شامل ثروت‌مندی و شغل می‌شود بلکه شامل محیط ساخته شده، سلامت فیزیکی و ذهنی، تفریح و وقت‌های فراغت و تعلق اجتماعی می‌گردد (Johnston, 1997). بنابراین می‌توان از کیفیت محیط به عنوان یکی از مولفه‌های کیفیت زندگی نام برد.

۱-۱. کیفیت محیط مسکونی

کیفیت محیطی^۶، مجموعه ویژگی‌های محیط، هم به طور عمومی و هم به طور محلی است که بر انسان و سایر اندام موجود زنده تأثیر می‌گذارد. کیفیت محیطی، سنجش وضعیت محیط در ارتباط با نیازمندی‌ها و خواسته‌های انسان است (Johnson et al, 1997: 581-589). کیفیت محیط را می‌توان به عنوان بخشی اساسی از مفهوم گسترده‌تر «کیفیت زندگی» تعریف کرد؛ ترکیبی از کیفیت‌های پایه، مانند سلامت و ایمنی با جوانی چون آسایش و جذاب بودن (امین صالحی، ۱۳۸۷: ۱۴). کیفیت محیط از برآیند کیفیت اجزای تشکیل دهنده یک ناحیه معین حاصل می‌شود. اما با این وجود بیشتر از جمع اجزای سازنده بر ادراک کلی از یک مکان دلالت دارد.

یک محیط مسکونی با کیفیت، انتقال دهنده حس رفاه و رضایت‌مندی به ساکنان از طریق ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی یا نمادین است (Marans and Couper, 2000). چنین محیطی دربردارنده زندگی با کیفیت و پشتیبان اصلی فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است، به طوری که امروزه ارتقای کیفیت محیط سکونت به یکی از اهداف اساسی سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده است. یکی از مهم‌ترین بحث‌های مورد توجه در مطالعات کیفیت محیط مسکونی توجه به نحوه تعامل و ارتباط انسان با محیط اطراف خود است. نحوه درک و

نگاه ساکنان در یک محله به محیط خود بر میزان ارتباط آن‌ها با این محیط و همچنین سطح رضایت‌مندی آنان تاثیر می‌گذارد. در بررسی‌های گابریل^۷ در سال ۲۰۰۹، به کیفیت زندگی و پایداری از چارچوب روابط و تناسب میان فرد و محیط توجه شده است. بررسی‌های وی نشان می‌دهد که از نگاه بایسته‌های توسعه پایدار، روان‌شناسی محیطی نقش فزاینده‌ای در تناسب میان افراد و محیط ایفا می‌کند. تناسب افراد و محیط به تعامل‌های میان فرد و محیط او (به ویژه محیط مسکونی) اشاره دارد، در حالی که به رضایت‌مندی زندگی فردی و معیارهای عینی زندگی نیز توجه می‌نماید. ادراک افراد از رفاه می‌تواند در یک رابطه مثبت میان فرد و محیط به دست آید. وضعیت مطلوب برای دستیابی به این وضعیت (حس رفاه) شامل این موارد است: ۱. کیفیت‌های عینی محیط ۲. رضایت‌مندی درباره وجود این محیط، با توجه به جنبه‌های متفاوت محیطی بر حسب تأثیرهای متقابل (Moser, 2009: 353). این تقسیم‌بندی، باورمند به محیط فیزیکی و نحوه ادراک و احساس ساکنان از این محیط است.

برخی پژوهشگران مانند کاهانا و دیگران نیز مفهوم‌سازی تناسب فرد-محیط را از فرد به زمینه‌های اجتماع با تمرکز بر محله‌ها گسترش می‌دهند (Kahana et al, 2003). این پژوهشگران تلاش می‌کنند تا مفاهیم متناسب برای درک کیفیت زندگی محله‌ها را مورد توجه قرار دهند و بحث می‌کنند که ویژگی‌های فرد، محیط و تناسب میان آن‌ها عوامل مهمی هستند که رضایت‌مندی مسکونی را رقم می‌زنند. در مطالعه‌ای که لنسینگ^۸ و مارانس^۹ در سال ۱۹۶۹ انجام دادند، رضایت‌مندی به عنوان یکی از معیارهای اصلی سنجش میزان کیفیت محیطی مطرح گردید. آن‌ها کیفیت محیط را چنین تعریف کردند: "محیط با کیفیت بالا، احساس رفاه و رضایت‌مندی را به واسطه ویژگی‌هایی که ممکن است فیزیکی، اجتماعی و یا نمادین باشد، به جمعیتش منتقل می‌کند" (Marans and Couper, 1995-2000). به این ترتیب از دیدگاه پژوهشگران مختلف، رضایت‌مندی به عنوان معیاری عام برای سنجش ادراک کیفیت محیط مطرح شده است.

۱-۲. رویکردهای کیفیت محیط مسکونی

مبحث «کیفیت محیط مسکونی» از جنبه‌های مختلف تعریف شده و از سوی خبرگان دانشگاهی از ابعاد متفاوت مورد توجه قرار گرفته است. با مطالعه رویکردهای مطرح در این زمینه، می‌توان تعریف‌های صورت گرفته از این مفهوم را در سه دسته کلی تعریف‌های «فرد-محور»، «محیط-محور» و تعریف‌های مبتنی بر «تعامل فرد با محیط» طبقه‌بندی نمود.

تمامی رویکردهای نظری موجود در زمینه کیفیت محیط مسکونی و مفاهیم وابسته به آن همواره بر ویژگی دوگانه ذهنی و عینی این موضوع تاکید می‌کنند. هر یک از این ویژگی‌های دوگانه در مسیر زمان و در حوزه‌های مختلف پرتنگ‌تر و یا کم رنگ‌تر شده‌اند. در این‌جا بر اساس پژوهش‌های صورت گرفته رویکردهای مطرح در زمینه کیفیت محیط مسکونی مورد بررسی قرار می‌گیرند.

رویکرد بوم‌شناسی انسانی، نخستین رویکرد مطرح شده در جدول شماره ۱، ترکیبی از دیدگاه‌های وابسته به انسان‌شناسی، زیست‌شناسی، روان‌شناختی و جامعه‌شناسی است (Lawrence, 1974, Newman, 2000, Shafer et al, 1997, vein Camagni et al, 2001). رویکرد بعدی کیفیت زندگی، به شدت ریشه در تفکر درباره سلامت دارد. در بیشتر دیدگاه‌های موجود در پیوند با این رویکرد، کیفیت محیطی به‌عنوان مولفه سلامت تلقی شده است. رویکرد برنامه‌ریزی شهری یا طراحی کالبدی به طور مستقیم با عناصر فیزیکی محیط در ارتباط است. برنامه‌ریزان شهری دیدگاه‌های صریحی در زمینه کیفیت زندگی دارند. بر پایه این امر، فهرستی گسترده از معیارهای فیزیکی همراه با کیفیت محیطی گذاشته شده است. در رویکرد شاخص‌های اجتماعی تعداد بسیار زیادی از الگوهای مفهومی درباره کیفیت وجود دارند. حوزه اقتصاد، جایگاه مرکزی در این الگوها دارد. این مسأله از آنجایی قابل توجه است که این حرکت از این ایده ریشه گرفته که توجه یک‌طرفه برای رفاه اقتصادی دارای محدودیت‌های اساسی است. سلامت یکی از شاخص‌های برجسته‌تر در این رویکرد است. بیشتر رویکردها با اصل "بیشتر - بهتر" عمل می‌کنند (van Kamp et al, 2003: 9). رویکرد رضایت‌مندی در اساس، چگونگی ادراک فرد از محیط و فضای اطراف خود را مورد بررسی قرار می‌دهد و در پایان، رویکرد تراکنشی با در نظر گرفتن هر دو بعد ادراکی و فیزیکی محیط به بررسی چگونگی تعامل فرد و محیط می‌پردازد.

در این تحقیق، رویکرد مورد نظر رهیافتی ذهنی-عینی است که هم به ویژگی‌های ساکنان و استفاده‌کنندگان از فضای سکونت توجه می‌کند و هم ویژگی‌های محیطی را که این افراد در آن ساکن هستند مورد توجه قرار می‌دهد. معیار سنجش محیط در این‌جا در بعد ذهنی و ادراکی ساکنان، میزان رضایت‌مندی ساکنان از مجموعه عناصر استقرار یافته در محیط و تعامل‌های آن‌ها با این عناصر است. همچنین در بعد عینی و فیزیکی نیز ارزیابی محیط‌های مورد بررسی با استفاده از سنجش امکانات فیزیکی و عینی در پیوند با الگو و ابزارهای تحلیل فضا و محیط است.

۱-۳. شواهد تجربی

پژوهش‌های تجربی انتخاب شده شامل چند نمونه از تجربه‌های خارجی و داخلی انجام شده است. پژوهش‌های جهانی بر اساس حوزه جغرافیایی و رویکردهای مورد نظر هر یک انتخاب شده‌اند. نمونه‌های تجربه‌های داخلی نیز مطالعات صورت گرفته و بررسی رویکردها و روش‌های هر یک را شامل می‌شود. مطالعات جهانی شامل سه مطالعه هلند (Adriaanse, 2007) بر اساس رویکرد تحلیل ذهنی و سنجش ادراک و رضایت‌مندی ساکنان از محیط مسکونی شهرستان فرانکلین در ایالات متحده (Hur et al, 2010) بر اساس رویکرد ترکیب شاخص‌های ذهنی و عینی با استفاده از ابزارهای پیمایش پرسش نامه‌ای (در حوزه ذهنی) و GIS و تصاویرهای ماهواره‌ای (در حوزه عینی و فیزیکی) و همچنین مطالعات صورت گرفته در مسکن‌های اجتماعی کوالالمپور (Mohit, Ibrahim and Rashid, 2010) بر مبنای

پروژه نواب تهران (رفیعیان و دیگران، ۱۳۸۸) و شهرک اکباتان (امین صالحی، ۱۳۸۷) بر جنبه‌های ذهنی و رضایت‌مندی ساکنان تاکید بیشتری دارند. همچنین مطالعات صورت گرفته در محله هاشمی، محله زرگنده تهران بافت قدیم و جدید شیراز (حاجی نژاد و دیگران، ۱۳۹۰) ترکیب جنبه‌های ذهنی و عینی را مورد توجه قرار می‌دهند. بررسی‌ها نشان می‌دهد که هیچ یک از مطالعات بالا به طور کامل و جامع ارتباط تمامی جنبه‌های ذهنی و عینی محیط را مطالعه و تحلیل نکرده‌اند و پژوهش حاضر به آن پرداخته است.

سنجش رضایت‌مندی سکونتی ساکنان و تحلیل سلسله مراتبی سکونت‌گاهی و معیارهای چند سطحی است. در حوزه مطالعات داخلی نیز بررسی‌ها نشان می‌دهد که تجربه‌های به دست آمده بر مبنای رویکردهای برنامه‌ریزی و طراحی کالبدی و همچنین سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان بوده است. در نمونه‌های مورد بررسی مطالعات مرکز شهر خرم‌آباد و برنامه‌ریزی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محله داوودیه شهر تهران، با غلبه رویکردهای طراحی کالبدی و برنامه‌ریزی (عینی و فیزیکی) همراه بوده است. مطالعات صورت گرفته در

جدول شماره ۱: رویکردهای نظری در رابطه با کیفیت محیط سکونت

رویکرد نظری	ویژگی	مدل‌های مطرح	سال	نوع الگو
رویکرد بوم‌شناسی انسانی	ترکیب رویکردهای عینی و ذهنی - حوزه‌های فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی	vein Camagni et al	۱۹۹۷	با رویکرد پایداری و تعامل‌های فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی
		Shafer et al	۲۰۰۰	توصیف تعامل‌های میان حوزه‌ها به صورت تجربی
		Newman	۱۹۹۹	الگوی سوخت و ساز گسترش یافته سکونت‌گاه‌های انسانی
رویکرد کیفیت زندگی	ریشه در سلامت دارد	Blam	۱۹۷۴	سلامت به عنوان نتیجه‌ای از عوامل ژنتیک، طبیعت و کیفیت مراقبت بهداشتی، رفتار اسبک زندگی و کیفیت محیط فیزیکی و اجتماعی-فرهنگی تعریف شده
		RIVM	۲۰۰۰	سنجش وجوه قابل اندازه‌گیری فضایی، فیزیکی و اجتماعی محیط و درک از آن‌ها
		Cheung	۱۹۹۷	بر پایه «زندگی خوب» با چهار نظریه اخلاقی: لذت جویی، نگرش جدلی، انسان‌گرایی و صورت‌گرایی
رویکرد برنامه‌ریزی شهری (طراحی کالبدی)	مفهومی و در طول زمان متغیرند - فهرستی گسترده از معیارهای شکل فیزیکی همراه با توجه به کیفیت محیطی گذاشته شده است	Lang	۲۰۰۵	الگوی نیازهای اساسی
		Canter	-	تبیین مؤلفه‌های کیفیت طراحی محیط‌های مسکونی شهری
		Appleyard	-	طبقه‌بندی کیفیت طراحی محیط‌های مسکونی بر اساس پاسخ‌گویی به حالات ادراکی مختلف انسان
رویکرد شاخص‌های اجتماعی	حوزه اقتصاد جایگاه مرکزی در این الگوها دارد. بیشتر رویکردها در این سنت داده-محور هستند	Cicerchia	۱۹۹۹	ترکیب تأثیرهای مثبت تمرکز افراد با تأثیرات منفی
رویکرد رضایت‌مندی	رضایت‌مندی در نتیجه فرآیندی از ارزش‌یابی، ادراک، ارزیابی و کنار آمدن (انطباق) رفتاری است. دو رویکرد اساسی وجود دارد: ۱- رضایت‌مندی به عنوان یک پیش‌بینی کننده رفتار ۲- رضایت‌مندی به عنوان معیاری از کیفیت محیط	Campbell's model	۱۹۷۶	رضایت‌مندی زندگی به عنوان مجموع رضایت‌مندی‌های در حوزه‌های محیطی مختلف قلمداد شده است
		Marans and Couper	۲۰۰۰	الگوی رضایت‌مندی مسکونی با تاکید بر ویژگی‌های فردی
		van Poll van Poll and van Kamp	۱۹۹۷ ۲۰۰۱	ایجاد سازمان سلسله مراتبی از توسعه صریح رضایت‌مندی مسکونی
		RIGO Research and Consultancy	۲۰۰۱	درک کیفیت محیطی بیشتر از راه قضاوت درباره محیط است تا از راه ویژگی‌های عینی
		Aitken and Bjorklund	۱۹۸۸	نقطه تمرکز این الگو، تغییری در کل سیستم (فرد - محیط) است.
رویکرد تراکنشی	تعامل میان فرد و محیط و در واقع ترکیبی از شاخص‌های ذهنی و عینی	Amérigo and Aragonés	۱۹۹۷	رویکرد تراکنشی به رضایت‌مندی مسکونی با ایجاد تمایزی میان ویژگی‌های فردی و ویژگی‌های عینی
		Bonaiuto et al	۱۹۹۹	الگویی ساختاری را با هدف شرح تعلق خاطر محلی توصیف می‌کند

مأخذ: نگارندگان، بر اساس تحقیقات (2003) van Kamp et al و (2007) Adriaanse

جدول شماره ۲: بررسی و مقایسه نمونه‌های تجربی مطالعه شده

مطالعه صورت گرفته	سطح مطالعه	رویکرد غالب	روش‌های مورد استفاده	نتایج و یافته‌ها
هلند - RESS- DVL	کشور	رضایت‌مندی با هدف سنجش	تحلیل چند متغیره	یافتن اهمیت رضایت‌مندی در شاخص «جو اجتماعی ساکنان»
منطقه فرانکلین ایالات متحده	شهرستان	ترکیب و مقایسه سنجش فیزیکی و ادراکی	GIS، تحلیل تصویرهای ماهواره‌ای و پیمایش	یافتن ارتباط مستقیم میان رضایت‌مندی ذهنی با تراکم ساختمانی و غیرمستقیم با میزان پوشش گیاهی
مسکن‌های اجتماعی کوالالمپور - مالزی	محله	تحلیل شاخص‌های کیفیت سکونت به صورت سلسله مراتبی و چند سطحی	سنجش چند سطحی معیارهای رضایت‌مندی سکونتی رگرسیون خطی چندگانه (MLR)	کاهش اهمیت شاخص‌ها با بزرگ‌تر شدن مقیاس سکونت از مسکن تا محله و شهر
مرکز شهر خرم آباد	مرکز شهر	رویکرد عینی و فیزیکی	سنجش فضاها و تسهیلات عمومی و ویژگی‌های فیزیکی محیط	رده بندی نمونه مورد بررسی با کیفیت پایین زندگی مرکز شهری
نقش کیفیت محیط در مهاجرت	بافت قدیم شهر	سنجش ذهنی و ارزیابی ادراکی	پیمایش میدانی و تحلیل چند متغیره	تمایل بالا به مهاجرت از درون بافت میزان متوسط رضایت‌مندی از سکونت
محله داوودیه شهر تهران	محله	رویکرد عینی و فیزیکی	-	مسکن و بهداشت به عنوان عوامل تعیین کننده کیفیت محیط
بافت قدیم و جدید شیراز	محله	میزان رضایت‌مندی و سنجش عینی (اجتماعی-اقتصادی)	رگرسیون خطی	بالاتر بودن کیفیت زندگی در بافت جدید بالاتر بودن رضایت از شهر در مقایسه با محله و خانه
پروژه نواب تهران	واحد همسایگی	سنجش ذهنی و ارزیابی ادراکی	روش انتخاب تجربی (CE)	مناسب بودن الگوی مورد بررسی در ارزیابی کیفیت محیط پایین بودن کیفیت محیط مورد بررسی
شهرک اکباتان تهران	محله	سنجش ذهنی و ارزیابی ادراکی	تحلیل رگرسیون چند متغیره‌ی سلسله مراتبی	تعیین رضایت‌مندی سکونت در حد متوسط
محله زرگنده تهران	محله	ارتقای کیفیت محیط بر اساس دارایی محله	تحلیل رگرسیونی چند متغیره سلسله مراتبی شناسایی ظرفیت درون محلی	بالا بودن نسبی کیفیت ذهنی معناداری ارتباط شاخص کل با زیر معیارهای سازنده
محله هاشمی تهران	محله	کیفیت زندگی عینی و ذهنی	روش تحلیل رگرسیون چند مرتبه‌ای (HMR) و درون‌یابی با استفاده از GIS	اهمیت رضایت‌مندی مسکن در برابر محله تناسب میان کیفیت ذهنی و عینی ذهنی

مأخذ: نگارندگان

۲. روش و ابزار تحقیق

روش مورد استفاده در این تحقیق، ترکیبی از سه نوع الگو، ارزیابی ادراک ذهنی ساکنان، ارزیابی ویژگی‌های عینی و فیزیکی و همچنین الگوی ترکیب شاخص‌های عینی و ذهنی است. این ترکیب، سرانجام به ارائه روشی کلی در سنجش کیفیت محیط مسکونی با استفاده از جمع کل شاخص‌ها و متغیرهای محیطی منجر می‌شود. جامعه مورد بررسی ساکنان یک محله قدیمی، محله سنگلج در تهران است. نمودار شماره ۱ نشان می‌دهد که چگونه پایگاه‌های داده عینی و ذهنی شکل می‌گیرند و هر یک محیط را با استفاده از شاخص‌های مورد نظر ارزیابی می‌کنند. معادله ارتباطی، دو نظام ارزیابی ذهنی و عینی را با یکدیگر پیوند می‌دهد. جمع نظام ارزیابی شکل گرفته موجب شکل گیری الگوی ارزیابی شاخص‌های محیط مسکونی می‌شوند و در پایان، الگو می‌تواند در سطح بعدی موجب توسعه و بهبود کیفیت محیط مسکونی با استفاده از ابزارهای برنامه‌ریزی و طراحی محیط شود. این

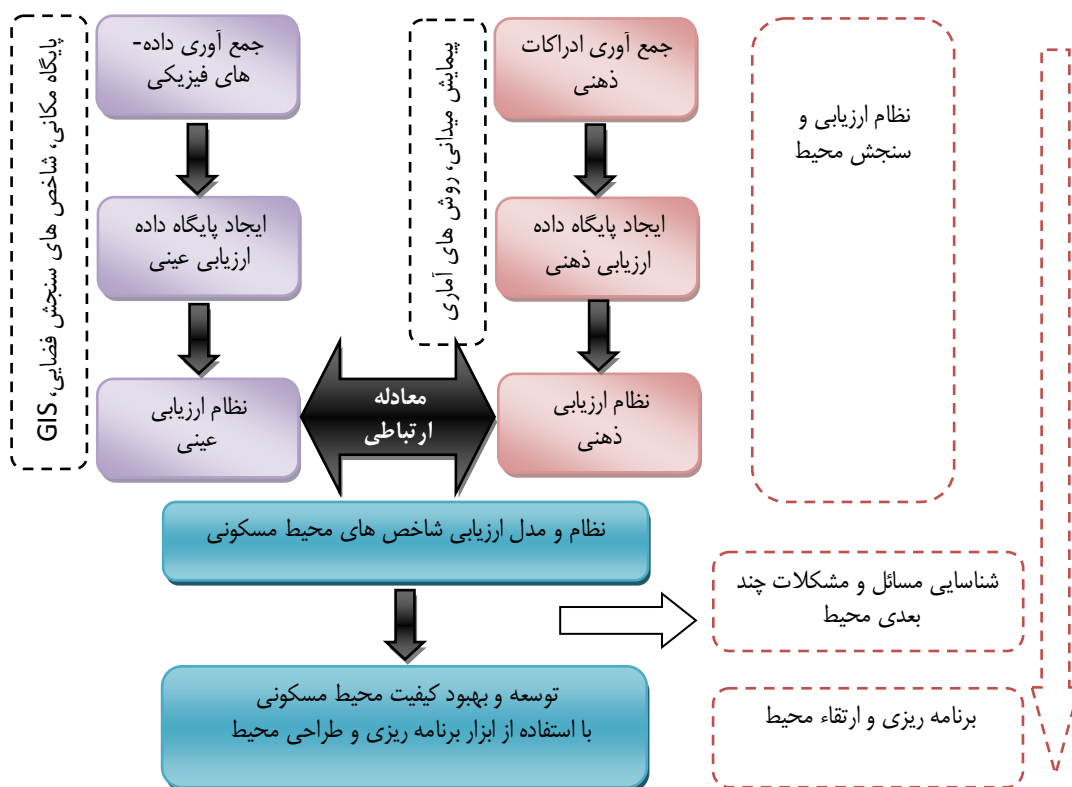
بخش، چگونگی شکل‌گیری و انتخاب انواع شاخص‌های مورد استفاده در نظام ارزیابی مورد استفاده در این بخش را نشان می‌دهد. بررسی روش‌های موجود در زمینه ارزیابی کیفیت محیط مسکونی شهری نشان می‌دهد که در ارزیابی شاخص‌های ذهنی از روش‌های فرآیند چند شاخصه استفاده می‌شود. این روش‌ها شامل تحلیل رگرسیون چندگانه، رتبه بندی و وزن دهی نسبی^{۱۱}، تحلیل هم‌پیوند، تحلیل عامل و رویکرد انتخاب تجربی^{۱۱} است به طور کلی این روش‌ها از شاخص‌های مشابه هم استفاده می‌کنند، اما روند انتخاب و چگونگی تحلیل و ترکیب این شاخص‌ها با یکدیگر تفاوت دارد. در این پژوهش بر اساس شاخص‌های سلسله مراتبی کیفیت محیط مسکونی شهری از روش رگرسیون چندگانه برای تحلیل شاخص‌های ذهنی استفاده می‌شود. در این روش معیارهای سنجش محیط با استفاده از رضایت‌مندی ساکنان تعیین می‌گردد. در این پژوهش این شاخص‌ها بر اساس ترکیب شاخص‌های سلسله مراتبی کیفیت محیط و تناسب

فیزیکی و عینی خارج از قضاوت‌ها و ادراک‌های فردی مورد استفاده قرار می‌گیرند. پایگاه اطلاعات نظام عینی در محیط GIS تشکیل می‌شود که تحلیل آن با ابزارهای تحلیل شبکه^{۱۲} و تحلیل فضایی^{۱۳} صورت می‌گیرد. جهت ترکیب شاخص‌های ذهنی و عینی نیز از ابزار SPSS و هم استفاده می‌شود. نحوه ترکیب شاخص‌ها با استفاده از سنجش همبستگی و رگرسیون و همچنین مقایسه و ترکیب نقشه‌های مکانی به‌دست آمده است. با توجه به محله مورد بررسی، اطلاعات به‌دست آمده می‌تواند کیفیت ذهنی و عینی محیط مسکونی را در این فضا و همچنین در ارتباط با یکدیگر بسنجد.

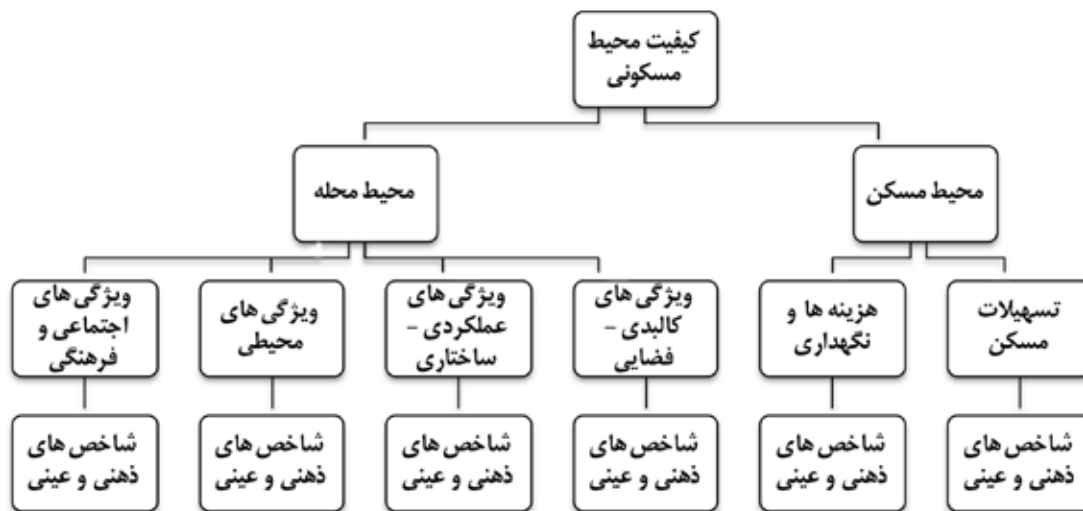
آن‌ها با کل الگوی سنجش (الگوی تحلیل عینی و نظام معادله ارتباطی) صورت می‌گیرد.

جمع آوری اطلاعات مورد نیاز در نظام ارزیابی ذهنی بر اساس پیمایش میدانی با استفاده از پرسش‌نامه صورت می‌گیرد. نمونه‌گیری خوشه‌ای چند مرحله‌ای به صورت مکانی در محله‌های مورد بررسی به کار گرفته می‌شود تا سرانجام در فرآیند نقشه‌سازی مورد استفاده قرار گیرد.

روش ارزیابی شاخص‌های عینی نیز با استفاده از ترکیب راهکار فضایی لایه‌های مکانی متغیرهای عینی است. در این روش شاخص‌های کلی کیفیت عینی محیط با استفاده از شاخص‌های



نمودار شماره ۱: الگوی رویکرد ترکیب ارزیابی ادراکی و تحلیل عینی-فیزیکی؛ مأخذ: نگارندگان



نمودار شماره ۲: چارچوب الگوی تحلیلی در این پژوهش با رویکرد ترکیب ارزیابی ادراکی و تحلیل عینی-فیزیکی؛ مأخذ: برگرفته از الگوی چند شاخصه کیفیت محیط مسکونی (Van Poll, 2003)

جدول شماره ۳: نظام شاخص‌های ذهنی

سطح یک	سطح دو	سطح سه	سطح چهار	نوع شاخص			
	محیط مسکونی	تسهیلات مسکن	سرانه زمین مسکونی	بر اساس مساحت و سرانه‌های معیار			
			سرانه زیربنای مسکونی	بر اساس مساحت و سرانه‌های معیار			
			مساحت واحد مسکونی	بر اساس مساحت و سرانه‌های معیار			
			تعداد اتاق	تعداد			
			پارکینگ	بر اساس مساحت و سرانه‌های معیار			
			انباری	تعداد			
			فضای باز واحد مسکونی	بر اساس مساحت			
کیفیت عینی محیط مسکونی	محیط محلی	ویژگی‌های کالبدی فضایی	تراکم ساختمانی	توده بر فضا			
			نفوذپذیری	سهم قطعات فاقد دسترسی سواره			
			کیفیت سازه بناها	با دوام - کم دوام - بی دوام			
			کیفیت واحد مسکونی	سازه + قدمت بناها			
			فضاهای سبز	سرانه + شعاع دسترسی			
			بازی کودکان	سرانه + شعاع دسترسی			
			پاتوق‌های محلی	سرانه + شعاع دسترسی			
			دبستان	سرانه + شعاع دسترسی			
			مدرسه راهنمایی	سرانه + شعاع دسترسی			
			دبیرستان	سرانه + شعاع دسترسی			
			ورزشی	سرانه + شعاع دسترسی			
			بهداشتی و درمانی	سرانه + شعاع دسترسی			
			فرهنگی	سرانه + شعاع دسترسی			
ویژگی‌های عملکردی - ساختاری	محیط محلی	ویژگی‌های عملکردی - ساختاری	مراکز خرید	سرانه + شعاع دسترسی			
			ایستگاه اتوبوس	شعاع دسترسی			
			ایستگاه مترو	شعاع دسترسی			
			آلودگی هوا	بر اساس آمار			
			آلودگی صوتی	جاده‌های اصلی کارگاه‌ها			
			آلودگی محیط	میزان زباله در فضای عمومی			
			ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی	محیط محلی	ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی	فضاهای مخروبه و متروکه نا امن	بر اساس مساحت
						مدت سکونت	
						میزان مهاجرت	درصد مهاجران
						مراکز فعال محلی	تعداد مراکز بر اساس معیارها

مأخذ: نگارندگان

جدول شماره ۴: نظام شاخص‌های عینی

سطح یک	سطح دو	سطح سه	سطح چهار	نوع شاخص	
کیفیت عینی محیط مسکونی	محیط مسکونی	تسهیلات مسکن	سرانه زمین مسکونی	بر اساس مساحت و سرانه‌های معیار	
			سرانه زیربنای مسکونی	بر اساس مساحت و سرانه‌های معیار	
			مساحت واحد مسکونی	بر اساس مساحت و سرانه‌های معیار	
			تعداد اتاق	تعداد	
			پارکینگ	بر اساس مساحت و سرانه‌های معیار	
			انباری	تعداد	
	ویژگی‌های کالبدی فضایی	محیط مسکونی	تسهیلات مسکن	فضای باز واحد مسکونی	بر اساس مساحت
				تراکم ساختمانی	توده بر فضا
				نفوذپذیری	سهام قطعات فاقد دسترسی سواره
				کیفیت سازه بناها	با دوام - کم دوام - بی دوام
				کیفیت واحد مسکونی	سازه + قدمت بناها
				فضاهای سبز	سرانه + شعاع دسترسی
کیفیت عینی محیط محلی	محیط محلی	ویژگی‌های عملکردی - ساختاری	بازی کودکان	سرانه + شعاع دسترسی	
			پاتوق‌های محلی	سرانه + شعاع دسترسی	
			دبستان	سرانه + شعاع دسترسی	
			مدرسه راهنمایی	سرانه + شعاع دسترسی	
			دبیرستان	سرانه + شعاع دسترسی	
			ورزشی	سرانه + شعاع دسترسی	
			بهداشتی و درمانی	سرانه + شعاع دسترسی	
			فرهنگی	سرانه + شعاع دسترسی	
			مراکز خرید	سرانه + شعاع دسترسی	
			ایستگاه اتوبوس	شعاع دسترسی	
			ایستگاه مترو	شعاع دسترسی	
			ویژگی‌های محیطی	محیط محلی	ویژگی‌های عملکردی - ساختاری
آلودگی صوتی	جاده‌های اصلی کارگاه‌ها				
آلودگی محیط	میزان زباله در فضای عمومی				
ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی	محیط محلی	ویژگی‌های عملکردی - ساختاری	فضاهای مخروبه و متروکه نا امن	بر اساس مساحت	
			مدت سکونت		
			میزان مهاجرت	درصد مهاجران	
			مراکز فعال محلی	تعداد مراکز بر اساس معیارها	

مأخذ: نگارندگان

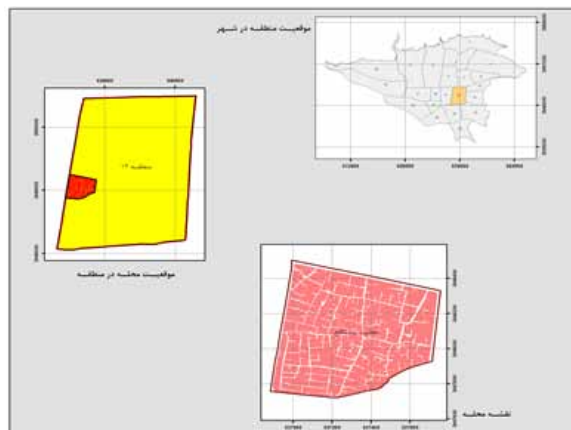
۳. قلمرو پژوهش

دارد. مساحت کل محدوده برابر ۱۰۳ هکتار، جمعیت آن طبق آخرین سرشماری برابر ۲۱۷۲۳ نفر، میانگین قطعات آن ۱۶۸ متر مربع و سطح کاربری مسکونی آن ۵۸,۹ هکتار و سطح کاربری‌های خدماتی، تجاری و فعالیت آن برابر ۲۶,۵ هکتار است. محله سنگلج دارای تعداد زیادی بنای ثبت شده و بناهای دارای ارزش حفاظتی و بناهای با ارزش ویژه مانند مسجد حاج رجیلی، مسجد و مدرسه

قلمرو مکانی پژوهش در این مطالعه، محله سنگلج در تهران است. محله سنگلج محله‌ای بر جای مانده از دوران پیشین است که با اهداف زمانه خود شکل گرفته و در عدم تناسب و سازگاری با سبک‌های جدید زندگی دارای مسائل و مشکلات خاص این چنین بافت‌هایی است. محله سنگلج قدمتی بیش از ۳۰۰ سال

معیرالممالک و سقاخانه گذرقلی و ...، لبه‌های با ارزش ویژه و همچنین بناهایی با کاربری‌های مهم و غیر قابل تغییر، از جمله بیمارستان رازی با وسعت حدود ۲ هکتار (پیشنهادی برای ثبت از طرف میراث) است.

بررسی سابقه و چگونگی توسعه محله سنگلج در قالب محدوده مورد مطالعه حاضر نمی‌تواند به خوبی سیر دگرگونی‌های محدوده را مشخص نماید. از این رو بررسی چگونگی گسترش کالبدی تنها در چهارچوب گسترش کالبدی شهر تهران قابل مطالعه خواهد بود. با توجه به این مسأله، چگونگی شکل‌گیری هسته تاریخی شهر تهران و دقت در مراحل گوناگون توسعه کالبدی آن ضروری است. در بعد نظام ارتباطی، محله سنگلج دارای شبکه‌ای سازمان یافته و بدون سلسله مراتب مشخص است و در واقع این شبکه نشان دهنده شکل‌گیری بدون برنامه و خودرو خود در طول زمان است. نکته قابل تأمل در محله سنگلج، نظام شبکه معبرهای منظم بیرونی تکمیل شده بر بافت تاریخی تهران است. این شبکه‌های پیرامونی محله با قرارگیری در متمرکزترین نقاط شهر به لحاظ فعالیت، امکان دسترسی مناسب‌تر محله به شبکه‌های حمل و نقل عمومی را فراهم می‌سازد.



نقشه شماره ۱: موقعیت محله سنگلج؛ مأخذ: نگارندگان

در قلمرو تحقیق حاضر در محله سنگلج تهران، ۴۱۲۷ خانوار زندگی می‌کنند. معیار پژوهش حاضر نیز توجه به خانوارهای ساکن در این محله‌ها است. بنابراین با توجه به فرمول کوکران حجم نمونه به صورت زیر است:

با توجه به حجم جامعه آماری به میزان ۴۱۲۷ و مقدار خطای مجاز ۰/۰۵ داریم:

$$p=q=0/5 \quad Z=1.96$$

خواهد بود.

روش نمونه‌گیری تحقیق حاضر، ترکیبی از نمونه‌گیری سازمان‌مند و خوشه‌ای چند مرحله‌ای است. به این ترتیب که با توجه به اهمیت ویژگی‌های مکانی تحقیق حاضر، قطعه‌های واحدهای مسکونی و خانوارهای ساکن در آن‌ها، معیار انتخاب نمونه‌ها خواهند بود. با توجه به حجم نمونه به‌دست آمده، این تعداد نمونه بر اساس میزان خانوارهای موجود در هر بلوک آماری و همچنین تعداد قطعه‌های مسکونی موجود توزیع خواهد شد تا پراکنش آن‌ها نیز در سطح محله به صورت مطلوبی صورت گیرد.

۴. یافته‌های تحقیق

بر اساس الگوی تعریف شده در این تحقیق، نتایج به‌دست آمده نیز بر اساس ساختار سلسله‌مراتبی الگو بررسی شده و رفتار هر یک از شاخص‌ها در سطح‌های مختلف تبیین می‌شوند. بر این اساس، کیفیت محیط در سطح‌های الگو بر اساس ارزیابی‌های ذهنی و عینی سنجیده شده و ابعاد فضایی این کیفیت در سطح محله با استفاده از نقشه‌های مکانی، مشخص می‌شوند.

۴-۱. کیفیت محیط در سطح ۱: کیفیت ذهنی در محله

نتایج آزمون T یک طرفه کیفیت ذهنی محیط نشان می‌دهد که اختلاف معناداری میان میانگین کیفیت ذهنی و عینی و میانه نظری (TV=3) وجود دارد. میانگین کیفیت ذهنی پایین‌تر از میانه نظری و کیفیت عینی بالاتر از میانه است. همچنین بررسی و مقایسه میان کیفیت ذهنی و عینی نشان می‌دهد که کیفیت عینی به‌دست آمده بر اساس ارزیابی نظام شاخص‌ها بیش از کیفیت ذهنی به‌دست آمده از پیمایش میدانی و ادراک پاسخ‌دهندگان است.

جدول شماره ۵: سطح یک شاخص‌ها: کیفیت کل ذهنی در محله

کیفیت	تعداد	میانگین	انحراف معیار
کیفیت کل ذهنی	۳۰۹	۲,۸۴۰۴	۲۳۶۶۲
کیفیت کل عینی	۱۹۹۳	۳,۱۴۹۳۴۲	۴۳۷۱۴۷۶

۴-۲. کیفیت محیط در سطح ۲: محیط مسکن و محله

نتایج آزمون T در سطح ۲ شاخص‌ها نشان می‌دهد که تفاوت معناداری میان کیفیت مسکن با میانه نظری از یک‌سو و میان دو بعد ذهنی و عینی از سوی دیگر وجود ندارد و سطح آن‌ها به صورت ذهنی و عینی در حد متوسط ارزیابی شده است.

کیفیت ذهنی جدول زیر نشان می‌دهد که سطح رضایت‌مندی از مسکن به مراتب بالاتر از محیط محله است. در واقع این وضعیت نشان می‌دهد مسکن با عنوان مهم‌ترین و نخستین فضای زندگی در سلسله مراتب فضایی محیط‌های سکونتی، حس رضایت و کیفیت بهتری را در مقایسه با سطح بعدی سکونت (محله) به صورت ادراکی در ساکنان برمی‌انگیزد.

جدول شماره ۶: سطح ۲ شاخص‌ها: محیط مسکن و محیط محله

شاخص	کیفیت محیط	تعداد	میانگین	انحراف معیار
مسکن	ذهنی	۳۰۹	۳,۰۲۴۷	۴۲۴۷۹
	عینی	۱۹۹۳	۲,۹۲۸۰۸۲	۷۸۰۲۷۹۹
محله	ذهنی	۳۰۹	۲,۶۵۶۲	۲۲۶۹۳
	عینی	۱۹۹۳	۳,۳۷۰۶۰۳	۲۶۱۵۸۵۰

۴-۳. کیفیت محیط در سطح ۳: محیط محله

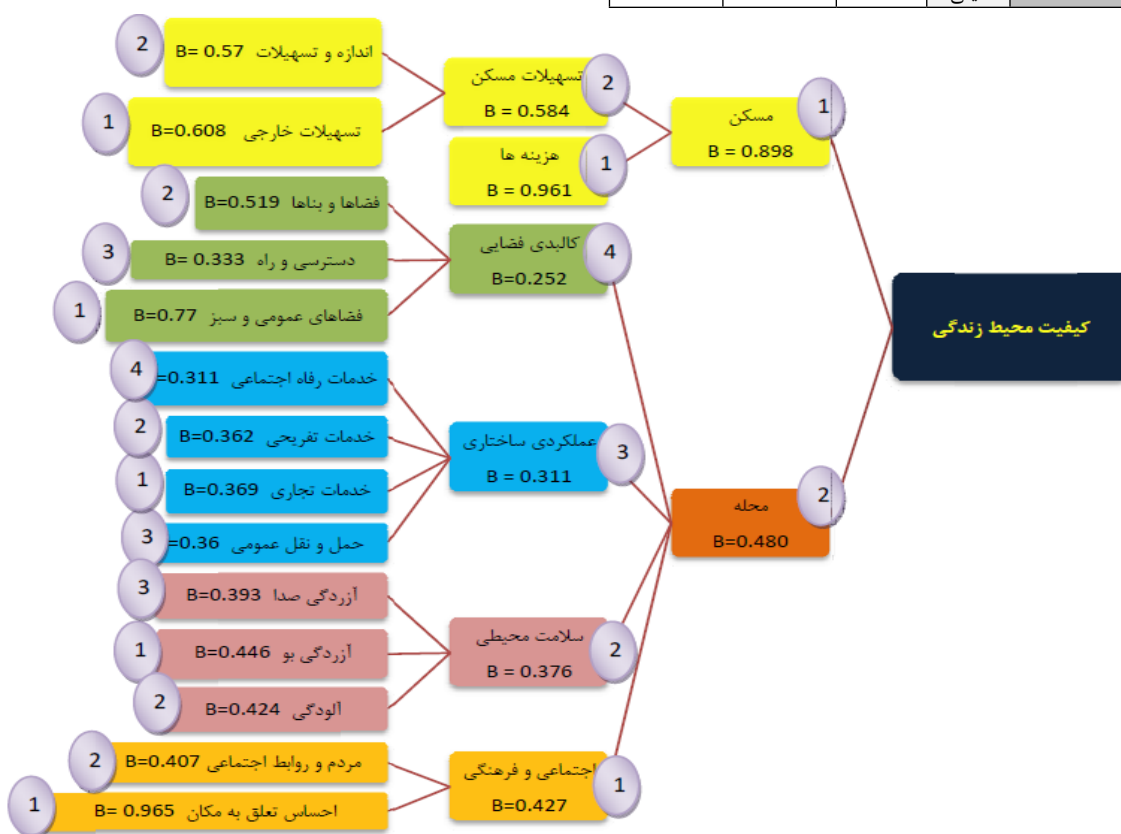
نتایج آزمون T یک طرفه در شاخص‌های سطح ۳ محله، نشان دهنده وجود اختلاف معنادار در شاخص‌ها، غیر از شاخص‌های عملکردی است. همچنین میان ابعاد ذهنی و عینی شاخص‌های کالبدی، فضایی و عملکردی ساختاری اختلاف معناداری وجود دارد. بیشترین تفاوت در شاخص‌های عملکردی و ساختاری است. این اختلاف نشان می‌دهد که با وجود موقعیت مناسب محله و دسترسی به خدمات مختلف در اطراف آن از نظر فیزیکی و بر اساس تحلیل

۴-۴. تعیین وزن شاخص‌ها

بررسی میزان بتای شاخص‌ها در جهت پیش بینی شاخص کل کیفیت محیط نشان می‌دهد که مسکن پیش بینی کننده بهتری است و میزان بتای شاخص مسکن به مراتب بالاتر از بتای محله است. بنابراین مسکن نقش بیشتری در تعیین کیفیت ادراکی ساکنان دارد. محاسبه بتای شاخص‌های سطح ۳ مسکن نشان می‌دهد که هزینه‌ها پیش‌بینی کننده بهتری از کل کیفیت ادراکی مسکن هستند. در شاخص‌های سطح ۳ محله، شاخص اجتماعی- فرهنگی دارای بیشترین میزان بتا است. پس این شاخص پیش‌بینی بیشتری از کل کیفیت محله را به دست می‌دهد.

شاخص‌های عینی، میزان رضایت‌مندی و در واقع ادراک پاسخ دهندگان از این خدمات در وضعیت مناسبی قرار ندارد. جدول شماره ۷: سطح ۳ شاخص‌ها، محیط محله

شاخص‌ها	بعد	تعداد	میانگین	انحراف معیار
کالبدی فضایی	ذهنی	۳۰۹	۲,۲۹۶۷	۲۲۸۹۷
	عینی	۱۹۹۳	۲,۷۵۱۹۲۳	۵۸۷۲۱۹۷
عملکردی ساختاری	ذهنی	۳۰۹	۲,۹۹۱۶	۲۸۱۹۶
	عینی	۱۹۹۳	۴,۳۸۸۳۵۹	۱۱۶۵۶۱۰
سلامت محیطی	ذهنی	۳۰۹	۳,۰۳۰۹	۳۴۱۵۱
	عینی	۱۹۹۳	۲,۹۷۱۵	۴۹۲۶۴



نمودار شماره ۲: رتبه بندی زیر معیارهای کیفیت محیط محله سنگلج؛ مأخذ: نگارندگان

۴-۵. ابعاد مکانی کیفیت ذهنی و عینی محله

نقشه‌های فضایی تهیه شده از شاخص‌های کیفیت ادراکی، فیزیکی و تلفیق آن‌ها نشان دهنده کیفیت فضایی- مکانی محیط است. روند پایین آمدن و افزایش فضایی کیفیت محیط توسط این نقشه‌ها نشان داده شده است. در پراکنش فضایی، کیفیت در دو بعد ذهنی و عینی در سطح محله متفاوت است به طور کلی با دور شدن از فضاهای بازار، فعالیت‌های تجاری و کارگاهی کیفیت محیط روندی افزایشی پیدا می‌کند. جهت‌های جغرافیایی این افزایش به طور کلی از جنوب شرقی محله به سمت شمال غربی است.

به طور مشخص تر، نقشه کیفیت ادراکی (ذهنی) محیط در محله سنگلج نشان دهنده بالاتر بودن میزان این شاخص در بخش‌های غربی و شمال غربی است. این بخش‌های محله، فاصله بیشتری از بخش

شرقی و بازار تهران دارند و میزان فعالیت‌های کارگاهی، صنعتی و همچنین ازدحام جمعیت در آن کم‌تر است. نقشه کیفیت عینی البته تا حدی متفاوت است و علاوه بر بخش‌های شمال غربی، بخش‌های میانی و جنوبی در عمق بافت مسکونی نیز دارای کیفیت بیشتری است.

۴-۶. شناسایی ابعاد پایین کیفیت محیط مسکونی

در این جا مسائل مرتبط با کیفیت محیط از ابعاد مورد بررسی (ذهنی، عینی و تلفیقی) در شاخص‌های مختلف مورد شناسایی قرار گرفتند. برای این منظور، شاخص‌هایی که پایین‌تر از میانه نظری بودند به عنوان شاخص‌های پایین کیفیت محیط مسکونی انتخاب شدند. رنگ‌های جدول زیر نشان‌دهنده پایین بودن کیفیت محیط مسکونی در ابعاد عینی و ذهنی در محله است.



نقشه شماره ۲: کیفیت محیط مسکونی در محله سنگلج

تفریحی و کیفیت محیط اجتماعی و فرهنگی پایین تر از میانه نظری این پژوهش هستند. سلول‌های با رنگ زرد شامل تسهیلات خارجی، هزینه‌ها، خدمات رفاه اجتماعی، مردم و روابط اجتماعی، احساس تعلق به مکان دارای رضایت‌مندی پایین تر از میانه نظری هستند. به همین ترتیب رنگ نارنجی نشان‌دهنده مسائل ناشی از ارزیابی عینی محیط هستند. اندازه و تسهیلات، آلودگی صدا، آلودگی بو و ... شاخص‌هایی هستند که دارای کیفیت سنجش شده عینی پایین تر از میانه نظری هستند و سرانجام سلول‌های پر رنگ شامل فضاها و بناها، سازمان دسترسی‌ها و راه‌ها، فضاهای عمومی و سبز، خدمات تفریحی و آلودگی محیط در هر دو بعد ذهنی و عینی از کیفیت پایینی برخوردارند.

جدول شماره ۸: راهنمای جدول‌های ابعاد پایین کیفیت محیط مسکونی بر اساس سلسله مراتب شاخص‌ها

کیفیت پایین محیط محله	
	مسأله ذهنی
	مسأله عینی
	مسأله ذهنی و عینی

جدول‌های زیر به ترتیب، ابعاد مختلف کیفیت محیط مسکونی را که دارای مسأله ادراکی، فیزیکی و ذهنی-عینی هستند نشان می‌دهند. در بعد ذهنی، محله دارای کیفیت محیط، ویژگی‌های کالبدی-فضایی، فضاهای عمومی و سبز، خدمات رفاه اجتماعی،

جدول شماره ۹: ابعاد پایین کیفیت محیط مسکونی

سطح چهار	سطح سه	سطح دو	سطح یک
اندازه و تسهیلات	ابعاد و تسهیلات مسکن	محیط مسکن	کیفیت محیط
تسهیلات خارجی			
هزینه‌ها			
تعمیر و نگهداری	هزینه‌ها و نگهداری	محله	کیفیت محیط
فضاها و بناها	ویژگی‌های کالبدی - فضایی		
سازمان دسترسی و راه‌ها			
فضاهای عمومی و سبز	ویژگی‌های عملکردی - ساختاری		
خدمات رفاه اجتماعی			
خدمات تفریحی			
خدمات تجاری	سلامت محیطی	محله	کیفیت محیط
خدمات حمل و نقل عمومی			
آلودگی صدا			
آلودگی بو	سلامت محیطی	محله	کیفیت محیط
آلودگی محیط			
مردم و روابط اجتماعی	ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی	محله	کیفیت محیط
احساس تعلق به مکان			

جمع بندی و نتیجه گیری

این تحقیق نشان داد که میزان کیفیت ذهنی محیط مسکونی محله سنگلج پایین و کیفیت عینی محیط در حد متوسط است. همچنین سنجش شاخص‌های عینی محیط (بر اساس معیارها و ضابطه‌های شهرسازی) در مقایسه با ویژگی شاخص‌های ادراک شده توسط پاسخ دهندگان از روندهای کلی هم‌سو پیروی می‌کنند. اما در جزئیات شاخص‌ها و با حرکت به سوی شاخص‌های سطح‌های پایین‌تر الگو، رفتارهای متفاوتی مشاهده می‌شود. الگوی ارزیابی ذهنی - عینی کیفیت محیط مسکونی نشان داد که از سویی شاخص‌ها و معیارهای فیزیکی مورد استفاده در فرآیند ارزیابی کیفیت محیط، با توجه به نوع جمعیت ساکن در محله می‌تواند تفاوت‌های معناداری با ادراک آنان داشته باشد و از سوی دیگر انتظارات ساکنان محدوده مورد بررسی، بیش از میزان مورد پیش بینی شاخص‌های عینی است. این تفاوت‌ها می‌تواند در درک بهتر نیازهای ساکنان و ارتباط آن با ابزارهای مداخله در محیط نقش موثری داشته باشد.

نتایج سنجش شاخص‌ها در سطوح الگو نشان می‌دهد که در سطح دوم ارزیابی، رضایت از مسکن به مراتب بیش از رضایت از محله است. در سطح سوم نیز اختلافات معناداری میان ابعاد ذهنی و عینی شاخص‌ها وجود دارد. تعیین وزن در جهت درک اهمیت هر یک از شاخص‌ها با استفاده از رگرسیون و میزان بتا نشان می‌دهد که در سطح ۲ مسکن و در سطح ۳ ویژگی‌های محله، شاخص‌های اجتماعی فرهنگی دارای بیشترین میزان بتا و در واقع بیشترین میزان پیش بینی کنندگی کیفیت کل محیط هستند. بررسی ابعاد فضایی کیفیت سکونت، از دو بعد نیز نشان‌دهنده تفاوت میان کیفیت ذهنی و عینی است.

سنجش کیفیت محیط مسکونی محله سنگلج نشان می‌دهد که این محله با چالش‌های بسیاری در ابعاد مختلف کیفیت روبروست. آفت ارزش‌های فضایی و محیط عمومی و خصوصی محله چه بر اساس ویژگی‌های ذهنی بر اساس نظر استفاده کنندگان از محیط و چه بر اساس ارزیابی‌های عینی می‌تواند در آینده این محله به عنوان یکی از محله‌های تاریخی و دارای پیشینه در شهر تهران، اثرهای نامناسبی بر جای گذارد و در واقع نقش آن را از یک محله مسکونی به فضایی فقط برای پشتیبانی بازار تهران در قالب نقش‌های انبارداری و کارگاه‌های تولیدی و مکانی برای حضور گروه‌های ناهمگون اجتماعی تبدیل کند. همچنین، ایجاد و به کارگیری الگوی ترکیبی نظام ارزیابی ذهنی و عینی نشان می‌دهد که این الگوی ارزیابی از سویی با نگرش جامع به شاخص‌های ذهنی و عینی می‌تواند نظام سنجش موثری را در ارزیابی یک پارچه‌تر کیفیت محیط مسکونی فراهم آورد. از سوی دیگر می‌تواند با سنجش وضعیت عینی محیط همراه با سنجش ادراکی استفاده کنندگان محیط، مسائل موجود در ابعاد دوگانه محیط را هم‌زمان درک نماید. این ادراک می‌تواند در فرآیند برنامه‌ریزی و ارائه پیشنهادات مرتبط در هر یک از حوزه‌های ذهنی و عینی و یا هر دو به کار گرفته شود.

پی‌نوشت‌ها

1. (Adriaanse. C. C. M. 2007, Amerigo, M., & Aragonés, J. M. 1997, Erdogan. N. & el. 2007, Esperanza V. T. & Victoria A, 2008, James. R. N, 2008)
2. Quality of life
3. livability
4. Residential perception and satisfaction
5. standard
6. Environmental quality
7. Gabriel
8. Lansing
9. Marans
10. Ranking and ratio weighting
11. Stated Preference
12. Network Analysis
13. Spatial Analysis

فهرست منابع و مراجع

۱. امین صالحی، فرزین (۱۳۸۷)، ارتقای کیفیت محیط سکونت در مجتمع‌های بلند مرتبه و ارائه راهکارهای مناسب، نمونه مطالعاتی شهرک اکباتان، پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه تربیت مدرس.
۲. حاجی نژاد و دیگران (۱۳۹۰)، بررسی و رتبه‌بندی عوامل مؤثر بر میزان رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی، مطالعه موردی: مقایسه بافت قدیم و جدید شهر شیراز، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره، شماره ۷۷: ۱۲۹-۱۴۳
۳. رفیعان و دیگران (۱۳۸۸)، سنجش میزان رضایتمندی سکونتی ساکنان محله نواب، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۶۷: ۵۳-۶۸
۴. گیفورد، ابرت (۱۳۷۸)، «روانشناسی محیط‌های مسکونی، ترجمه وحید قبادیان»، فصلنامه معماری و فرهنگ، شماره دوم و سوم، پاییز و زمستان.
5. Adriaanse. C. C. M. (2007), **Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS)**, J Housing Built Environ 22: 287-304.
6. Amerigo, M., & Aragonés, J. M. (1997), "A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction", **Journal of Environmental Psychology** 17: 47-57.
7. Erdogan. N. & el. (2007). Comparison of Urban Housing Satisfaction in Modern and Traditional Neighborhoods in Edirne, **Social Indicators Research** 81: 127-148, Turkey.
8. Esperanza V. T. & Victoria A. (2008), **The relevance of social interactions on housing satisfaction**, Soc Indic Res 86: 257-274.
9. Hur et al. (2010), "Neighborhood satisfaction, physical and perceived naturalness and openness", **Journal of Environmental Psychology**: 52-59.
10. James. R. N. (2008), **Residential Satisfaction of Elderly Tenants in Apartment Housing**. Soc Indic Res 89: 421-437.

11. Johnson et al. (1997), "Meanings of environmental terms". **Journal of Environmental Quality** 26: 581-589.
12. Kahana, E., Lovegreen, L., Kahana, B., & Kahana, M. (2003), Person, environment, and person-environment fit as influences on residential satisfaction of elders. **Environment & Behavior**, 35, 434-453.
13. Marans, R.W., Couper, M., (2000), **Measuring the quality of community life: a program for longitudinal and comparative international research**, In: Proceedings of the Second International Conference on Quality of Life in Cities, vol. 2. Singapore.
14. Mohit M.A. & Ibrahim. M. & Rashid. Y. R. (2009), Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. **Habitat International** 34: 18-27.
15. Moser, Gabriel (2009), "Quality of life and sustainability: Toward person-environment congruity", **Journal of Environmental Psychology** 29: 351-357
16. Newman, P.W.G., (1999), Sustainability and cities: extending the metabolism model. **Landscape Urban Plann.** 33: 219-226.
17. RIVM, (2000). De Hollander A.E.M., et al. 5e Nationale Milieu Verkenningen. RIVM. **National Outlook**, Summary in English.
18. Szalai, A., (1980), **The meaning of comparative research on the quality of life**. In: Szalai, A., Andrews, F. (Eds.), *The Quality of Life*. Sage Beverly Hills, CA: 7-24.
19. Sirgy. M. J & Gao. T & Young. R. F (2008), **How Does Residents' Satisfaction with Community Services Influence Quality of Life (QOL) Outcomes?** Applied Research Quality Life 3: 81-105.
20. Van Kamp, Irene et al. (2003), "Urban environmental quality and human well-being towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study", **Journal of Landscape and Urban Planning**, Vol 65: 5-18
21. Van Poll, R., (1997), **The Perceived Quality of the Urban Residential Environment**, A Multi-Attribute Evaluation. Rijksuniversiteit Groningen, Groningen.

