



بررسی تطبیقی مؤلفه‌های اثرگذار در مطلوبیت سکونتی شهرهای خودرو و جدید با استفاده از تحلیل معادلات ساختاری (نمونه موردی: شهرهای قدیم و جدید هشتگرد)

مجتبی رفیعیان^{۱*}، علی اکبر تقوایی^۱ و مریم مروت نیا^۲

^۱دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران
^۲ دانش آموخته کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران

تاریخ پذیرش: ۹۴/۹/۱۳

تاریخ دریافت: ۹۴/۵/۲۴

A Comparative Analysis of Factors Affecting the Residential Desirability in Spontaneous Growing Towns and New Towns (Case Study: Hashtgerd New and Old Town)

Mojtaba Rafieian^{1*}, Ali Akbar Taghvaei¹ & Maryam Morovvatnia²

¹Associate Professor, Department of Urbanism, Faculty of Architecture and Urbanism, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

²MSc. of Urban Planning, Department of Urbanism, Faculty of Architecture and Urbanism, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

Abstract

A fundamental problem in cities and urban areas is the declining quality of their efficiency. Before industrialization and urban growth, urban planning principles were based on traditional values, and the identity of the residential texture of the city. As with the lack of balance between the economic, social and environmental variables, cultural and socio-structural breaks in typical urban neighborhoods were created, which has led to inefficiency and a reduction in satisfaction in utilities for residents. This article aims to compare the factors affecting the residential desirability of a spontaneously growing town or new town and a comparative analysis on the residential desirability of these towns. The methodology is based on a structural equation modeling and combination of the two approaches, namely factor analysis and path analysis. The results of the T-test show a significant difference in the two cities' residential desirability and the superiority of Hashtgerd in this case. A standardized coefficients analytical model shows the most desirable residential influence of social factors in comparison with the physical components of these towns. With the importance of the physical components in a new town at 60%, the relation is more than in the old town at 50%. The history of settlement in the city had a direct correlation to the level of residential satisfaction.

Keywords: Residential Satisfaction, Structural Equation Modeling, Hashtgerd City, Hashtgerd New City.

چکیده

امروزه از مسائل اساسی شهرها و فضاهای شهری، ناکارآمدی و افت کیفی آنهاست. تا پیش از صنعتی شدن، اصول برنامه‌ریزی شهرهای سنتی بر پایه ارزش‌های ساکنان شهر و در پی هویت‌بخشی به بافت شهر بود. به تدریج با عدم حفظ تعادل متغیرهای اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی، نوعی گسست کالبدی و فرهنگی و اجتماعی در سطح محلات شهری ایجاد گردید، که منجر به ناکارآمدی آنها و کاهش رضایتمندی ساکنان شد. هدف از این مقاله، بررسی مؤلفه‌های اثرگذار در مطلوبیت سکونتی در شهرهای سنتی خودرو در مقایسه با شهرهای جدید و مقایسه تطبیقی میزان مطلوبیت سکونتی در این دو شهر می‌باشد. جهت دستیابی به این امر، از روش معادلات ساختاری که ترکیبی از دو رویکرد تحلیل عاملی تأییدی و تحلیل مسیر می‌باشد، استفاده شده‌است. پس از بررسی داده‌ها از طریق آزمون T مطلوبیت سکونتی در شهر هشتگرد با اختلاف معناداری بیشتر از شهر جدید هشتگرد بوده‌است. ضرایب استاندارد مدل تحلیلی پژوهش نشان از بیشترین تأثیرپذیری مطلوبیت سکونتی از مؤلفه اجتماعی در مقایسه با مؤلفه کالبدی در دوشهر دارد، میزان اهمیت مؤلفه کالبدی در شهر جدید با ارتباط ۶۰ درصدی بیشتر از شهر قدیم با میزان ارتباط ۵۰ درصدی می‌باشد. علاوه بر آن پژوهش نشان داده است که با افزایش مدت اقامت ساکنان در شهر رضایتمندی ساکنان افزایش می‌یابد.

کلمات کلیدی: رضایتمندی سکونتی، مدل معادلات ساختاری، شهر هشتگرد، شهر جدید هشتگرد.

* Corresponding Author. E-mail Address: rafiei_m@modares.ac.ir

۱- مقدمه

امروزه از مسائل اساسی شهرها و فضاهای شهری عدم کارایی و افت کیفی آنهاست. با بی‌پاسخ ماندن بسیاری از نیازهای ساکنان، شهرها و فضاهای شهری با خطر کاهش حس رضایتمندی و مطلوبیت برای ساکنان‌شان مواجه هستند. پیش از صنعتی شدن و رشد فزاینده جمعیت شهرها، محلات سنتی شهرها ضمن حفظ تعادل در محیط و رفع نیازهای فردی و اجتماعی ساکنان خود، از سرزندگی و پویایی لازم نیز برخوردار بودند. اصول برنامه‌ریزی شهرهای سنتی برپایه ارزش‌های ساکنان شهر و در پی هویت بخشی به بافت شهر بود. به تدریج با تغییر روش‌های معیشتی و پیامدهای ناشی از آن، همچنین عدم حفظ تعادل متغیرهای اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی، نوعی گسست کالبدی و فرهنگی و اجتماعی در سطح محلات شهری ایجاد شد، که منجر به ناکارآمدی آنها شد. واکنش عینی و کالبدی در پاسخ به نیازهای ساکنان جدید منجر به از بین رفتن حس اجتماعی، هویت مکانی و بیگانگی ساکنان با محلات شهری شد. [۱] در پی این تغییرات بود که شهرسازان به دنبال ارتقاء کیفی محیط شهر از طریق طراحی سنتی محلات و بازگرداندن حیات، پویایی و سرزندگی به محلات شهری بودند.

شهرهای جدید شکل گرفته از اواخر دهه ۱۳۶۰ در کشورمان نمونه‌ای از فضاهای نیازمند به‌کارگیری الزامات ذکر شده‌اند. این شهرها، به عنوان سکونتگاه‌های نوپا و فاقد هسته اولیه قبلی، براساس برنامه و ساختاری از پیش فکر شده ایجاد شدند. از انتقادات وارده بر این شهرها، کارکرد آنها در ارائه صرفاً مسکن به افشار کم درآمد و ضعف خدمات است. از نقدهای اساسی دیگر، نیازمندی آنها به تحرک و پویایی روابط اجتماعی، تحکیم روابط همسایگی و به عبارتی تقویت رابطه انسان-شهر همگام با توسعه عناصر کالبدی است.

هدف نوشتار حاضر، بررسی میزان مطلوبیت سکونتی در هریک از دو شهر و بررسی معناداری تفاوت این دو و تحلیل تطبیقی مؤلفه‌های اثرگذار در رضایتمندی سکونتی این دو شهر است. نوآوری این تحقیق نسبت به موارد مشابه در نوع مقایسه تطبیقی و ارزیابی مؤلفه‌ها است، به‌طوری که با استفاده از تحلیل معادلات ساختاری به بررسی ارزش هریک از مؤلفه‌های اثرگذار در مطلوبیت سکونتی در هریک از دوشهر پرداخته شده است که نشان دهنده تفاوت نوع

مؤلفه‌های سازنده رضایتمندی سکونتی در شهرهای خودرو در مقایسه با شهرهای طراحی شده جدید است.

۲- مواد و روش‌ها

۲-۱- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

از دهه ۱۹۶۰ و تغییر جهت شهرسازی کمیت‌گرا به سمت شهرسازی کیفیت‌گرا عواملی چون فضای شخصی، تراکم، معنای مکان، تأثیر فرهنگ بر ترجیحات مکانی، جابه‌جایی جمعیت در شهرها و لزوم تطابق با محیط جدید و علاقه روزافزون به نتایج اجتماعی مکان، باعث شد تا احساس انسان در رابطه با مکان، محور بسیاری از تحقیقات قرار گیرد و محققان را بر آن داشته که ویژگی‌های یک شهر و محله با کیفیت را بررسی نمایند. کیفیت محیط مسکونی می‌تواند بر نحوه درک افراد از محیط خود و احساسی که نسبت به آن دارند تأثیرگذار باشد. اما در محیط‌های یکسان درک و احساس افراد یکسان نیست. این تفاوت‌ها می‌تواند در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی و یا روانشناختی فرد باشد. از سوی دیگر رسیدن به تعادلی میان فرد و محیط از مسائلی بوده که در سال‌ها و چند دهه اخیر مورد توجه قرار گرفته است. این مسئله، ما را وامی‌دارد به محیط مسکونی به عنوان مکانی که در آن تناسب میان فرد و محیط تعیین‌کننده است توجه کنیم و اینکه چارچوبی از تحلیل وضعیت تناسب میان ارزیابی‌های عینی و ذهنی محرک‌های تنش‌زای محیطی در ارتباط با فرد و عبارت اجتماعی "رفاه" مورد نیاز است. وضعیت مطلوب فرد-محیط در یک رابطه مثبت قابل دستیابی است که عبارتند از: کیفیت‌های عینی محیط و رضایتمندی درباره وجوه یک محیط، با توجه به وجوه متفاوت محیطی بر حسب تأثیرات متقابل و ترکیب شده است. [۲]

وابستگی مکانی، یک پیوند مثبت است که مردم در طی زمان با جنبه‌های اجتماعی و فیزیکی محیط برقرار می‌کنند. این پیوند جنبه‌های شناختی، انگیزشی و رفتاری را در برمی‌گیرد که در وابستگی روان‌شناسی منعکس شده‌اند. مانند گرایش به بیان ارزیابی مطلوب از مکان زندگی فرد، انگیزه فرد برای اصلاح آن و مخالفت فرد برای خروج از آن. جنبه‌های اجتماعی محله و احساس عضو بودن در یک اجتماع محلی به طور مساوی مانند مطلوبیت‌های محیط سکونت فرد اهمیت دارند. قیده‌های اجتماعی که ساکنان قادر به ایجاد آنها در محله هستند در رفاه و کیفیت زندگی فرد

رضایتمندی از زندگی در معنای عام است، یکی از بررسی‌شده‌ترین موضوعات در زمینه محیط مسکونی محسوب می‌شود. این مفهوم بنا به تعریف گلاستر عبارت است از "شکاف قابل مشاهده بین آمال و نیازهای ساکنان و واقعیت موجود بستر سکونتی آن‌ها" در تعریفی دیگر، رضایتمندی سکونتی معادل میزان رضایت تجربه شده فرد یا عضوی از یک خانواده از موقعیت سکونتی فعلی خود محسوب شده است. [۷]

محققان در بحث رضایتمندی به دنبال مشخص کردن دو موضوع هستند، در ابتدا تعیین عوامل عمده مؤثر بر رضایتمندی ساکنان و تعیین اهمیت نسبی این عوامل در میان سایر مؤلفه‌ها. ابعاد عینی و ذهنی مؤثر بر رضایتمندی سکونتی شامل عوامل پیش‌بینی کننده هستند که تحت عناوین اجتماعی، فیزیکی و شخصی طبقه‌بندی می‌شوند. [۵]

۲-۳- مدل‌های سنجش رضایتمندی سکونتی و مدل مفهومی پژوهش

تلاش‌های زیادی برای ایجاد یک مدل نظری از رضایتمندی در جامعه وجود داشته است. با این حال به جهت فقدان مبانی نظری مورد انتقاد قرار گرفته است. اگرچه در بسیاری از موارد پژوهشگران ویژگی‌های معطوف به محیط (محیطی و اجتماعی) و کاربران (شناختی و رفتاری) را مورد بررسی قرار داده‌اند اما به یک مدل قطعی و روابط سازمان یافته میان آنها دست پیدا نکرده‌اند. [۵]

با استفاده و ارزیابی مدل‌های جدول ۱، مدل مفهومی پژوهش مطابق مدل رضایتمندی سکونتی فرانسیسکو و دیگران (۲۰۰۳) ارائه می‌شود که در آن ویژگی‌های شخصیتی فرد، ادراکات عینی و ادراکات ذهنی حاصل از ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی- فرهنگی و خدمات و تسهیلات برای رضایتمندی سکونتی مورد استفاده قرار گرفته‌است. این مدل که در شکل ۱ نمایش داده شده است، از انواع مدل‌های با رویکرد تعهد هستند.

۲-۴- روش‌شناسی پژوهش

روش تحقیق در این پژوهش، روش تحلیلی- توصیفی و پیمایشی است. این پژوهش ارزیابی تطبیقی کیفیت مکانی را با استفاده از سنجش رضایتمندی ساکنان شهرهای مورد بررسی انجام خواهد داد و تلاش خواهد شد اطلاعات اولیه پژوهش با استفاده از روش پرسشنامه جمع‌آوری شود.

سهیم هستند. رابطه عاطفی بین فرد و مکان به رضایت وی از مکان و نحوه ارزیابی آن بستگی دارد. میزان آن وابسته به ادراک فرد از مکان و میزان رضایت او از آن، کیفیت و امنیت مکان (شامل امنیت اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی) است که چنین دریافت‌هایی آگاهانه یا ناآگاهانه، عینی یا ذهنی و فردی یا جمعی بوده و نتیجه آن امنیت در مکان، مراقبت، توسعه و حفظ آن است. هرچه نیازها و توقعات در مکان برآورده شود، احتمال توسعه رابطه عاطفی مطلوب‌تر با آن نیز افزایش می‌یابد. در واقع رضایت از مکان از دل‌بستگی به مکان جدا نیست. تا آنجا که در برخی بررسی‌ها، عوامل مؤثر در دل‌بستگی به مکان با حس تعلق اجتماعی و رضایتمندی از مکان، معادل دانسته شده است. [۳] بدین ترتیب براساس نوع شناسی حس مکان ارتباط فرد با محیط مسکونی خود مشمول طیفی گسترده از ریشه‌داشتن در مکان تا بیگانگی نسبت به آن متغیر است که نتیجه محتمل در آینده نیز شامل طیفی از ادامه اقامت تا آرزوی خروج از مکان با مشکل عدم توانایی مالی برای خروج است. عوامل اصلی در شکل‌گیری حس تعلق به محیط مسکونی شامل عوامل ادراکی- شناختی فردی، عوامل اجتماعی و عوامل محیطی- کالبدی است. [۴]

۲-۲- معرفی متغیرها و شاخص‌ها

رضایتمندی سکونتی عبارت است از درک فرد نسبت به اینکه اجتماع تا چه حد با اهداف و نیازهای او مطابقت دارد و تا چه حد حس مرتبط بودن با جامعه در فرد موجود است. این مفهوم دارای یک ساختار چندبعدی با تمرکز بر محیط اجتماعی شامل تعلق و پذیرش و محیط فیزیکی مانند دسترسی به خدمات اجتماعی و کیفیت مسکن است. بنابراین رضایتمندی سکونتی نشان‌دهنده دید ساکنان به کفایت خدمات اجتماعی، اقتصادی و خدمات عمومی در منطقه، محیط فیزیکی، فرصت‌های موجود، پاسخگویی، بهره‌وری و دسترسی به تصمیم سیاست‌گذاران محلی است. [۵]

تعریف و اندازه‌گیری رضایتمندی سکونتی موضوع تحقیقات زیادی از زمان آغاز مفاهیم در دهه ۱۹۴۰ بوده است. 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 تأثیرگذار است به کار می‌رود. رضایتمندی سکونتی از آنجا که بخشی از حوزه

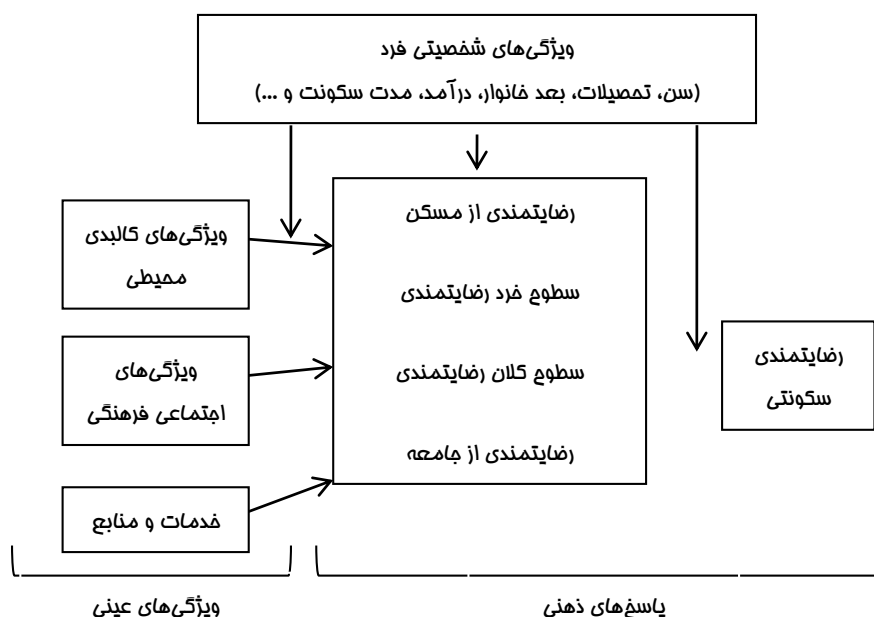
استفاده از مدل معادلات ساختاری روابط بین متغیرهای پنهان با یکدیگر و نیز گویه‌های سنجش هر متغیر پنهان با متغیر مربوط قابل بررسی است. مدل‌های نظری چند متغیره را نمی‌توان با شیوه دو متغیری که هر بار تنها رابطه یک متغیر مستقل با یک متغیر وابسته در نظر گرفته می‌شود، ارزیابی کرد. تجزیه و تحلیل چندمتغیره به یکسری روش‌های تجزیه و تحلیل اطلاق می‌شود که ویژگی اصلی آن‌ها تجزیه و تحلیل همزمان K متغیر مستقل و n متغیر وابسته است.

معیارهای مورد بررسی نیز از نوع معیارهای کمی و کیفی خواهد بود. روش تحلیل داده‌ها مبنی بر مدل معادلات ساختاری و ترکیبی از دو رویکرد تحلیل عاملی تأییدی و تحلیل مسیر است. تحلیل عاملی تأییدی به دلیل نوع ساختار بندی شاخص‌ها (از بالا به پایین و پایین به بالا، استفاده از نظر محقق و مخاطب)، نوع ارزیابی اهداف و همچنین سادگی مورد توجه است و در تحلیل به کار گرفته می‌شود.

معادلات ساختاری یک ساختار خاص بین مجموعه‌ای، از متغیرهای پنهان و متغیرهای مشاهده شده است. با

جدول ۱- دسته‌بندی کلی از انواع مدل‌های رضایتمندی سکونتی [۵]

مدل‌های اثر- باور ^۱	مدل‌های رهیافت کارکردی ^۲	مدل‌های رویکرد دسترسی	مدل‌هایی با رویکرد تعهد
چگونگی اثرگذاری باورهای فردی بر نگرش کلی فرد بر یک موضوع را نشان می‌دهد و ابعاد مخالف محله و دیگر جنبه‌های رسیدن به رضایت کلی را مشخص نموده و بیشتر به معیارهای منتخب پژوهشگر به جای اعتقادات پاسخ‌دهندگان تکیه دارد. طیف گسترده‌ای از ویژگی‌های موضوع را برای به حداکثر رساندن دقت به عنوان نمونه در نظر می‌گیرد.	رویکردی که در اصطلاح ارزش‌های فردی اشاره دارد و در اصطلاح رضایتمندی، به هویت فردی در نسبت با اجتماع و همسایگی آن‌ها اشاره دارد.	تلاشی است برای مقابله با انتقاد از مدل اثر- باور بدین ترتیب که رضایتمندی را مبتنی بر باورهای عمومی در مورد جامعه و همچنین ارزیابی از کیفیت واقعی محله است. اعتقادات فردی در مورد اجتماع می‌تواند تفسیر اطلاعات هدف در دسترس را تحت تأثیر قرار دهد. تفاوت بین رویکرد دسترسی و رویکرد اثر- باور در معیارهاست که چه عناصری برای قضاوت انتخاب می‌شوند. قضاوت‌ها برای در دسترس بودن آنها انتخاب می‌شوند.	تعهد رضایتمندی فرد در نسبت با جامعه را وابسته به روابط مالی یا احساسی خود با آن می‌داند. ارتباطات مالی یا احساسی بیشتر فرد با جامعه از جمله از طریق مشارکت اجتماعی و مالکیت خانه، میزان رضایتمندی را بالاتر خواهد برد. رضایتمندی فرد از خدمات اجتماعی و امکانات نیز تعهد فرد به اجتماع را افزایش می‌دهد. این مدل وابستگی ارزیابی مردم به درجه ارتباط و دخالت در یک جامعه را نشان می‌دهد. این ارزیابی به وسیله رضایتمندی فرد از طریق عناصر جامعه ایجاد شده است.



این در پرسش‌نامه سؤالاتی راجع به جزء معیارهای کمی و کیفی سطح چهارم مطرح شده است.

۲-۶- شناخت عرصه پژوهش (شهر جدید و قدیم هشتگرد)

در ابتدا دیدی جامع و کلی از خصوصیات عرصه پژوهش، شهر جدید و قدیم هشتگرد در سه بخش کلی خواهیم داشت. بی‌شک داشتن زمینه‌ای در مورد نظام محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی شهر و نگرشی کلی در سازمان فضایی شهر و ساختار محلات آن به تجسم وضعیت شهر کمک می‌کند.

۲-۶-۱- نظام محیطی

هشتگرد مرکز شهرستان ساوجبلاغ استان البرز، در غرب تهران و در جنوب اتوبان تهران-قزوین قرار گرفته است و شهر جدید هشتگرد به فاصله ۵ کیلومتری این شهر و در شمال شرقی آن واقع شده است. فاصله آنها از شهر تهران و قزوین ۶۵ کیلومتر است. [۸]

۲-۶-۲- نظام اجتماعی- اقتصادی

شهر هشتگرد بر پایه استقرار تدریجی کارگاه‌ها و اشتغال صنعتی آنها رشد یافته و فعالیت‌های خدماتی برای پاسخگویی به نیازهای خانوارهای وابسته به شاغلان صنعتی ساکن آنها به صورت تبعی ایجاد شده است. نوع نظام اقتصادی مستقل بوده و بر حوزه خدمات استوار است. در شهر جدید این نقش و توالی آن مانند شهر قدیم وجود ندارد، اسکان جمعیت وابسته به کارگاه‌های مستقر در مناطق دیگر بوده است. نظام اقتصادی آن را می‌توان از نوع وابسته قلمداد کرد. بررسی‌های میدانی مشاور طرح جامع نشان داده که شاغلان شهر بیشتر در شهرهای اطراف به ویژه تهران، کرج و محور قزوین مشغول بوده در نتیجه این شهر به نوعی خوابگاهی شمرده می‌شود و فاقد ساختار فعالیتی منسجم است. [۹]

۲-۶-۳- نظام کالبدی

سابقه سکونت در شهر هشتگرد به ۱۳۴۵ و به صورت خودرو بر می‌گردد. هم‌اکنون شامل محدوده‌های نوساز مسکونی و البته محدوده بافت فرسوده جنوبی شهر است. (۳۶ درصد از مساحت بافت شهر) در شمال شهر، شهرک صنعتی شهر به منظور تأمین اشتغال ساکنان شهر ایجاد شده است. سابقه سکونت در شهر جدید هشتگرد به سال

به طور کلی روابط بین متغیرها در مدل معادلات ساختاری دو دسته است:

۱- مدل اندازه‌گیری یا تحلیل عامل تاییدی: روابط بین متغیرهای پنهان با متغیرهای آشکار

۲- مدل ساختاری یا مدل تحلیل مسیر: روابط بین متغیرهای پنهان با یکدیگر

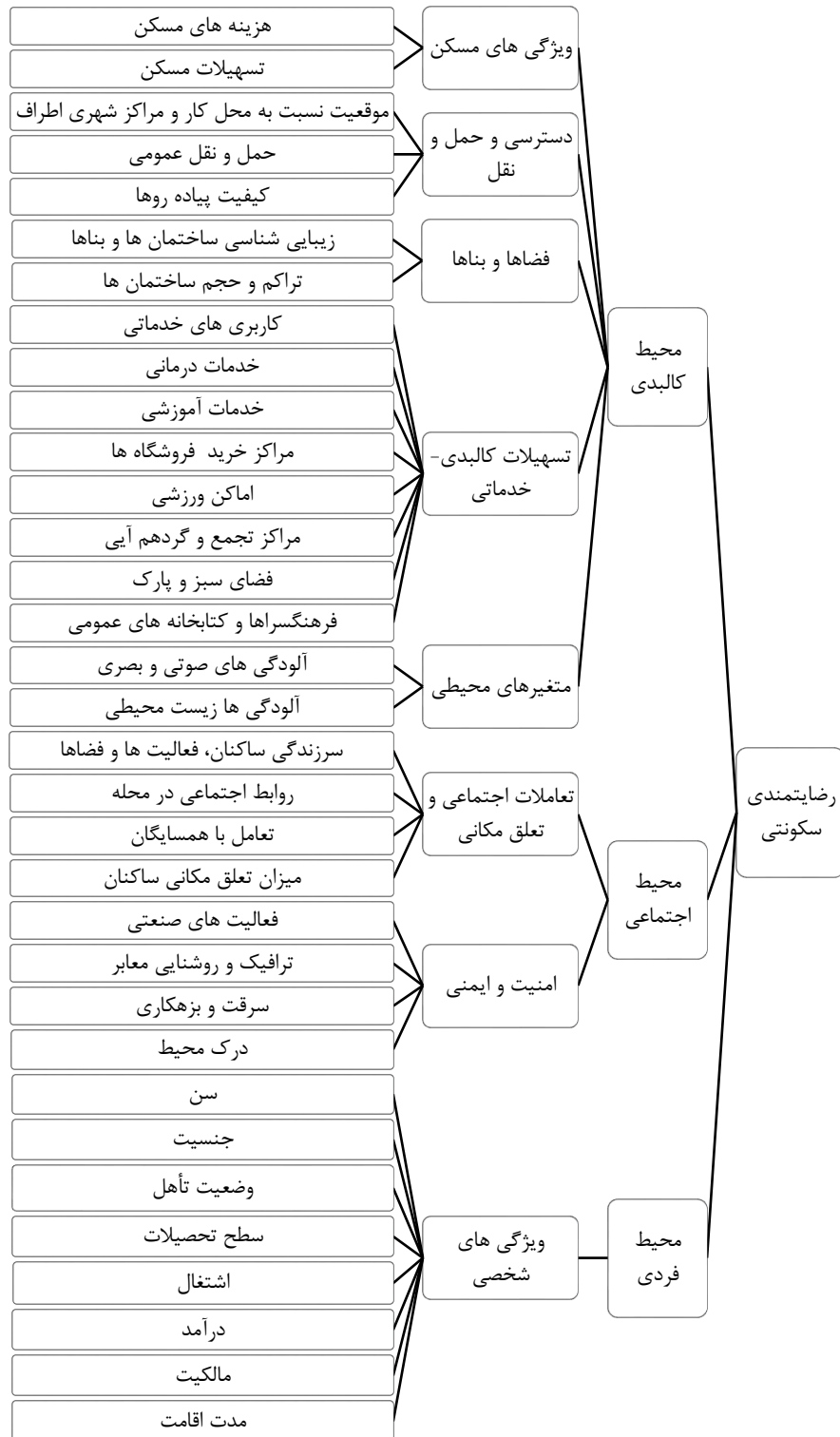
برای بررسی مدل، نخست از تحلیل عاملی تاییدی برای سنجش روابط متغیرهای پنهان با گویه‌های سنجش آنها استفاده شده است. مدل اندازه‌گیری (تحلیل عاملی تاییدی) ارتباط گویه‌ها یا همان سوالات پرسشنامه را با سازه‌ها مورد بررسی قرار می‌دهد. سپس با استفاده از مدل ساختاری ارتباط عامل‌ها با یکدیگر جهت آزمون فرضیات مورد بررسی قرار خواهند شد. در واقع تا ثابت نشود نشانگرها یا همان سوالات پرسشنامه، متغیرهای پنهان را به خوبی اندازه‌گیری کرده‌اند، نمی‌توان روابط را مورد آزمون قرارداد. لذا برای اثبات اینکه مفاهیم به خوبی اندازه‌گیری شده‌اند از مدل اندازه‌گیری یا تحلیل عاملی تاییدی استفاده می‌شود. با توجه به ابزار جمع‌آوری داده‌های پژوهش که پرسشنامه بوده است، حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران برای دو شهر در مجموع ۳۸۲ نفر است. روش نمونه‌گیری خوشه‌ای تصادفی نیز روشی است که در پژوهش استفاده شد.

۲-۵- مدل تجربی پژوهش

طبق مدل مفهومی پژوهش رضایتمندی تحت مؤلفه‌های کالبدی- محیطی، اجتماعی- فرهنگی و خدمات و منابع در چهار بخش رضایتمندی از مسکن، رضایتمندی از همسایگی در سطوح کوچک و بزرگ مقیاس^۳ و رضایتمندی اجتماعی سنجش می‌شود. مدل تجربی پژوهش شامل چهار سطح، که سطح اول آن رضایتمندی مسکونی، سطح دوم شامل محیط‌های کالبدی، اجتماعی و فردی می‌باشد. سطح سوم معیارهای محیط کالبدی به پنج زیرمعیار مسکن، دسترسی و حمل و نقل، فضاها و بناها، تسهیلات کالبدی و متغیرهای محیطی و معیارهای محیط اجتماعی به دو زیرمعیار تعاملات اجتماعی و تعلق مکانی و امنیت دسته‌بندی می‌شوند. محیط فردی نیز مؤلفه‌های شخصیتی فرد را در نظر می‌گیرد. براساس

تولید مسکن و اشغال توسط خانوار است. بسیاری از کاربری‌ها نیز در صورت ساخت فعال نیستند و ساکنان موجود از خدمات آن بی‌بهره‌اند و نیازمند مراجعه به شهر قدیم‌اند. [۸]

۱۳۷۰ باز می‌گردد. در وضع موجود در حدود ۴۰ درصد از قطعات واگذاری هنوز ساختمان و مسکنی ساخته نشده و در ۴۲ درصد مسکن‌های ساخته شده هم هنوز خانواری سکونت ندارد. بنابراین بین خرید زمین و تبدیل آن به مسکن شکافی وجود دارد که نشانه وقفه طولانی بین خرید زمین،



شکل ۲- مدل تجربی پژوهش

۳- نتایج و بحث

بر اساس نتایج روش تحلیل قابلیت اطمینان^۴، مانند ضرایب آلفا^۵ معادل ۰/۸ بوده و بیشتر از حد قبولی آزمون است، پایایی پرسشنامه تأیید می‌شود. از طرفی پیش از استفاده از آزمون‌های آماری پژوهش ابتدا باید آزمون نرمال بودن داده‌ها انجام شود زیرا قبل از هرگونه آزمونی که با فرض نرمال بودن داده‌ها صورت می‌گیرد باید از نرمال بودن داده‌ها اطمینان حاصل شود. در این پژوهش از آزمون کولموگروف-اسمیرنوف برای آزمون نرمال بودن داده‌ها استفاده شده است. این آزمون برای نمونه‌های کوچک و البته رتبه‌ای پیشنهاد می‌شود.

با توجه به نتایج آزمون، توزیع داده‌ها در هر دو گروه، نرمال است ($p < 0/05$)

برای بدست آوردن رضایتمندی سکونتی در دو شهر از آزمون T تک نمونه‌ای^۶ استفاده شده است و نتایج نشان از وجود مطلوبیت سکونتی در شهر هشتگرد و نبود رضایتمندی سکونتی در نزد ساکنان شهر جدید هشتگرد دارد. با توجه به نتایج حاصل از مقایسه تطبیقی مطلوبیت سکونتی دوشهر و بررسی معناداری تفاوت میان میانگین‌های شاخص‌های رضایتمندی سکونتی و مؤلفه‌های کالبدی و اجتماعی در شهر جدید و قدیم هشتگرد با استفاده از آزمون T مستقل با فرض وارپانس‌های برابر، تفاوت معنی‌داری در میانگین مؤلفه‌ها و همچنین مطلوبیت سکونتی در دو شهر وجود دارد. میانگین رضایتمندی دو شهر، در هریک از مؤلفه‌های مطلوبیت سکونتی در مقایسه با میانه نظری طیف لیکرت در جدول ۲ ارائه شده است. همانطور که مشاهده می‌شود در همه مؤلفه‌ها شهر هشتگرد دارای میانگین بالاتر بوده و تنها مؤلفه کالبدی شهر هشتگرد از میانه نظری پژوهش بالاتر است.

جدول ۲- بررسی معنی‌داری و قابلیت تعمیم مطلوبیت سکونتی با استفاده از آزمون t

نتیجه آزمون	تعداد (N)	میانگین (Mean)	میانه نظری=۳		
			Sig. (2-tailed)	df	t
قبول ۰H	۲۹۰	۲/۹۸۰۹	۰/۷۲۶	۲۸۹	-۰/۳۵۲
رد ۰H	۹۲	۲/۶۵۷۱	۰/۰۰۰	۹۱	-۶/۵۲۲

۳-۱- بررسی متغیرهای پنهان پژوهش

۳-۱-۱- اثر جنسیت در میزان مطلوبیت سکونتی

در شهر هشتگرد، مطلوبیت سکونتی در هر دو گروه مشاهده می‌شود اما رضایتمندی در گروه مردان بیشتر از زنان است. در شهر جدید هشتگرد، رضایتمندی در هیچ یک از گروه‌های جنسی وجود ندارد. امتیاز مطلوبیت سکونتی در گروه‌های جنسی دو شهر دارای اختلاف معنی‌دار است.

۳-۱-۲- اثر وضعیت تأهل در میزان مطلوبیت سکونتی

امتیاز مطلوبیت سکونتی در گروه‌های متأهل و مجرد دو شهر دارای اختلاف معنی‌دار است. در شهر هشتگرد در هر دو گروه رضایتمندی سکونتی وجود داشته که در گروه‌های متأهل بیشتر است در حالی که در شهر جدید این مسئله وجود ندارد.

۳-۱-۳- اثر مدت اقامت بر میزان مطلوبیت سکونتی

در شهر هشتگرد در تمام دوره‌های سکونتی رضایتمندی سکونتی دیده می‌شود البته این میزان برای ساکنان کمتر از ۵ سال اقامت در مرز پذیرفته نشدن قرار می‌گیرد. (ضریب اطمینان برابر ۰/۰۹۶) داده‌های مربوط به شهر جدید عدم وجود رضایتمندی در ۳ بازه کمتر از ۲۰ سال را نشان می‌دهد و تنها در بازه اقامتی بیشتر از ۲۰ سال رضایتمندی دیده می‌شود.

میان رضایتمندی سکونتی در بازه‌های سکونتی دو شهر (براساس آزمون t مستقل) اختلاف معنی‌داری دیده می‌شود.

برای اثبات قابلیت استفاده از داده‌های موجود برای مدل معادلات ساختاری و در نتیجه تحلیل عاملی، از آماره KMO و نتایج آزمون کرویت بارتلت استفاده می‌شود. این شاخص معمولاً در دامنه صفر تا یک قرار دارد. اگر مقدار شاخص نزدیک به یک باشد، داده‌های مورد نظر برای تحلیل عاملی مناسب‌اند و در غیر این صورت (معمولاً کمتر از ۰/۵) نتایج تحلیل عاملی برای داده‌های مورد نظر چندان مناسب نیستند، که در این پژوهش آماره معادل ۰/۶۲۱ به دست آمده است و نشان از مناسب بودن داده‌ها برای انجام تحلیل عاملی دارند. همچنین نتایج آزمون کرویت بارتلت نیز معنی‌دار است، به این مفهوم که با بررسی سطح معنی‌داری کمتر از ۰/۰۵ روایی پرسشنامه تأیید می‌شود یعنی بین متغیرها همبستگی معنی‌دار وجود دارد.

زیرمعیار حمل و نقل ۰/۷۴ و ۰/۸۸٪ از این مؤلفه را بیان می‌کند.

در میان زیرمعیارهای مؤلفه اجتماعی، تعلقات اجتماعی در شهر قدیم و جدید به ترتیب ۰/۹۰٪ و ۰/۶۰٪ از متغیر پنهان قبل خود را توصیف می‌کند و ارتباط قوی‌تری از زیرمعیار امنیت دارد.

۳-۳- تحلیل عاملی تأییدی

در یک تحلیل عاملی، متغیرهای مورد بررسی برحسب میزان همبستگی با یکدیگر در ساخت عوامل بارهای متفاوتی می‌گیرند. در نتیجه با بررسی نحوه توزیع بارهای عاملی در هر عامل، می‌توان دسته‌بندی‌هایی را در میان متغیرها برحسب شباهت رفتاری‌شان تشخیص داد. با توجه به سؤالات پرسشنامه در مجموع ۲۵ متغیر پنهان مشخص شده و برای سنجش هر عامل تعدادی گویه در نظر گرفته شده است. قبل از گردآوری داده‌ها و بررسی فرضیه‌های تحقیق مبتنی بر این مقیاس، نخست باید صحت مقیاس مورد استفاده تأیید شود. بنابراین از تحلیل عاملی تأییدی برای سنجش روابط متغیرهای پنهان با گویه‌های سنجش آنها استفاده شده است.

تحلیل عاملی تأییدی ارتباط گویه‌ها (سؤالات پرسشنامه) را با سازه‌ها بررسی می‌کند. در واقع تا ثابت نشود سؤالات پرسشنامه، متغیرهای پنهان را به خوبی اندازه‌گیری کرده‌اند، نمی‌توان فرضیه‌های تحقیق را مبتنی بر داده‌های پرسشنامه مورد استفاده قرار داد. بنابراین جهت اثبات اینکه داده‌ها درست اندازه‌گیری شده‌اند از تحلیل عاملی تأییدی استفاده می‌شود. مطابق جدول ۴ و نمودار ارزش عددی مقادیر محاسباتی عوامل استخراج شده در ۸ عامل دسته‌بندی می‌شوند که در مجموع ۰/۷۳٪ از تغییرپذیری متغیرها را توضیح می‌دهد. مطابق جدول ۵ در مجموع شاخص‌های مطلوبیت سکونتی در هشت عامل دسته‌بندی می‌شوند و دسته‌بندی به کار رفته در پژوهش را تأیید می‌کنند؛ به طور مثال متغیرهای دسته اول مربوط به ویژگی‌های مسکن در عامل ششم، متغیرهای مربوط به حمل و نقل به جز یک متغیر در عامل چهارم، تسهیلات کالبدی به جز یک متغیر، همه در عامل اول، عوامل اجتماعی به جز یک مورد همگی در عامل دوم و متغیرهای مربوط به امنیت نیز به جز یک عامل همگی در عامل سوم قرار گرفته‌اند.

۳-۲- ضرایب استاندارد مدل تحلیلی در تحلیل مسیر

مقادیر ضریب استاندارد نشان می‌دهد هر متغیر قابل مشاهده تا چه میزان متغیر پنهان مربوط به خود را مورد سنجش قرار دهد. بار عاملی مقداری بین صفر و یک است و نحوه قضاوت درباره این ضرایب به صورت زیر است که اگر بار عاملی کمتر از ۰/۳ باشد رابطه ضعیف در نظر گرفته شده و از آن صرف نظر می‌شود. بار عاملی بین ۰/۳ تا ۰/۶ قابل قبول است (رابطه متوسط) و اگر بزرگتر از ۰/۶ باشد خیلی مطلوب است (رابطه قوی). [۱۰]

جدول ۳ ارتباط گویه‌ها و متغیر پنهان نظیر آن را در غالب نوع رابطه، در سطح اول و دوم پژوهش بازگو می‌کند.

جدول ۳- رابطه میان عوامل پنهان و گویه‌ها در سطح اول و دوم مدل تجربی پژوهش

رابطه سطوح مدل	ضرایب استاندارد	
	شهر جدید	شهر قدیم
مطلوبیت سکونتی کالبدی	۰/۶۰۱	۰/۵۱۶
	متوسط	متوسط
مطلوبیت سکونتی اجتماعی	۰/۶۹۸	۰/۷۴۸
	قوی	قوی
کالبدی مسکن	۰/۵۹۳	۰/۵۴۰
	متوسط	متوسط
کالبدی تسهیلات خدماتی	۰/۱۸۶۳	۰/۶۶۵
	قوی	قوی
کالبدی فضاها و بناها	۰/۲۷۲	۰/۲۸۱
	ضعیف	ضعیف
کالبدی حمل و نقل	۰/۱۸۸۵	۰/۷۴۲
	قوی	قوی
کالبدی زیست محیطی	۰/۲۴۸	۰/۳۸۰
	ضعیف	متوسط
اجتماعی تعلقات اجتماعی	۰/۶۰۲	۰/۹۰۳
	متوسط	قوی
اجتماعی امنیت	۰/۲۹۷	۰/۲۹۵
	ضعیف	ضعیف

با توجه به جدول ۳ و ضرایب استاندارد، ارتباط معیار اجتماعی با مطلوبیت سکونتی در شهر جدید و قدیم دارای رابطه معنی‌دار بوده و در بررسی‌های پدید شهر رابطه قوی را نشان می‌دهد. با توجه به ضرایب استاندارد مؤلفه اجتماعی، این معیار در شهر جدید ۰/۷۰٪ و در شهر قدیم ۰/۷۵٪ از متغیر مطلوبیت سکونتی را توضیح می‌دهد. در میان زیرمعیارهای مؤلفه کالبدی، مؤلفه تسهیلات خدماتی در دوشهر قدیم و جدید، به ترتیب ۰/۶۷٪ و ۰/۸۶٪ از تغییرات مؤلفه کالبدی را و

جدول ۴- عوامل مشترک و درصد واریانس تبیین شده توسط آنها

عوامل مشترک	مقادیر ویژه	درصد واریانس تبیین شده توسط هر عامل	درصد تبیین تاکمی
۱	۶/۰۰۴	٪۲۴	٪۲۴
۲	۲/۷۶۷	٪۱۱/۱	٪۳۵/۱
۳	۲/۴۸۴	٪۹/۹	٪۴۵
۴	۱/۹۰۵	٪۷/۶	٪۵۲/۶
۵	۱/۴۸۵	٪۵/۹	٪۵۸/۶
۶	۱/۳۵۱	٪۵/۴	٪۶۳/۹
۷	۱/۱۴۳	٪۴/۶	٪۶۸/۵
۸	۱/۰۸۱	٪۴/۳	٪۷۲/۹

جدول ۵- بار عاملی هر یک از عوامل در عامل مشترک آنها

اجزا	عوامل مشترک						
جزء ۱	تسهیلات خدماتی	تسهیلات درمانی	تسهیلات آموزشی	تسهیلات تجاری	تسهیلات ورزشی	فضای عمومی	فضای سبز
	۰/۷۱۶	۰/۶۰۱	۰/۷۳۴	۰/۷۲۴	۰/۶۹۲	۰/۷۵۰	۰/۶۴۹
جزء ۲	روابط اجتماعی	روابط همسایگی	تعلق مکانی	زیبایی شناسی			
	۰/۸۰۲	۰/۷۷۸	۰/۷۶۳	۰/۵۹۴			
جزء ۳	ترافیک و روشنایی	سرقت و بزهکاری	پیاده روها				
	۰/۴۸۱	۰/۸۲۱	۰/۶۶۸				
جزء ۴	موقعیت تا محل کار	حمل و نقل عمومی	تسهیلات فرهنگی				
	۰/۶۳۸	۰/۸۱۳	۰/۷۳۲				
جزء ۵	تراکم ابنیه	سرزندگی					
	۰/۸۴۳	۰/۸۴۰					
جزء ۶	هزینه های مسکن	تسهیلات مسکن					
	۰/۸۷۹	۰/۶۳۱					
جزء ۷	آلودگی بصری و صوتی	آلودگی محیطی					
	۰/۷۷۳	۰/۷۰۵					
جزء ۸	مزاحمت های صنعتی	درک محیط					
	۰/۴۸۵	۰/۶۳۷					

۴- نتیجه گیری

همانطور که پیش تر ذکر شد، هدف از این مقاله، بررسی مؤلفه های اثرگذار در مطلوبیت سکونتی در شهرهای سنتی خودرو در مقایسه با شهرهای جدید و مقایسه تطبیقی میزان مطلوبیت سکونتی در این دو شهر است. بررسی مطلوبیت سکونتی با هدف ذکر شده در دو نمونه موردی شهر هشتگرد و شهر جدید هشتگرد انجام شده که سابقه شهر قدیم به سال ۱۳۴۵ و به صورت خودرو باز می گردد و احداث شهر جدید در سال ۱۳۷۰، بدون هسته اولیه و به صورت طراحی شده شروع شد. برای دستیابی به این امر، از روش معادلات ساختاری که ترکیبی است از دو رویکرد تحلیل عاملی تأییدی و تحلیل مسیر، استفاده شده است. با بررسی مفاهیم پایه، رویکردها و مدل های سنجش رضایتمندی سکونتی، مدل مفهومی پژوهش انتخاب شد و با

بررسی نمونه های موردی و داده های حاصل از پرسشنامه تحلیل های دو شهر به صورت جداگانه انجام شد. مقایسه تطبیقی دو شهر و نهایتاً بررسی کفایت مدل با استفاده از روش تحلیل عاملی تأییدی، مدل مفهومی پژوهش تطابق لازم با خروجی های این تحلیل را دارا بود. با توجه به نتایج حاصل از آزمون T تک نمونه ای با قبول فرض در مورد مطلوبیت سکونتی شهر هشتگرد، میانگین امتیاز مطلوبیت از نظر شهروندان در شهر هشتگرد با میانه نظری اختلاف معنی داری ندارد. همچنین با رد فرض صفر در مورد شهر جدید هشتگرد، مطلوبیت سکونتی در شهر جدید هشتگرد دیده نشده است. (میانگین رضایت از کیفیت همه مؤلفه ها در شهر جدید هشتگرد در مقایسه با هشتگرد پایین تر بوده است). بین میزان رضایتمندی از محیط های شهری شهر سنتی هشتگرد با شهر جدید هشتگرد تفاوت معنی داری وجود دارد.

پی‌نوشت‌ها

- ¹ Belief-affect model
² Functional approach model
³ Macro and Micro- neighborhood Satisfaction
⁴ Reliability analysis
⁵ Alpha coefficients
⁶ One sample T-Test

منابع

- [1] Rafiyan M, Khoramgah Sh, Esmaeili A. Urban regeneration and urban traditional neighborhood development approach (TND). Nosazi Online magazine; **2011**; **8**: 1-14. [In Persian]
- [2] Moser G, Legendre A, Ratiu E. City dwellers' relationship networks: patterns of adjustment to environmental constraints. Culture, environmental action and sustainability. Gottingen, Germany: Hogrefe & Huber; **2009**: 161-170.
- [3] Daneshpur A, Sepehri moghadam M, Charkhchian M. Explaining the sense of space and the elements and dimensions. College of Fine Arts; **2010**; **38**: 37- 48. [In Persian]
- [4] E Cross J. What is Sense of Place. Prepared for the 12th Headwaters Conference. Western State College; November **2001**: 1-14.
- [5] Smith K M. The Relationship between Residential Satisfaction, Sense of Community, Sense of Belonging and Sense of Place in a Western Australian Urban Planned Community. Thesis Submitted of the Requirements for the Degree of Doctor of Psychology. Faculty of Computing, Health & Science. Edith Cowan University; **2001**: 3-18.
- [6] Potter J, Cantarero R, Boren E A. Stress, Status, and Sociability: Exploring Residential Satisfaction in the Rural Midwest Following Rapid Immigratio. Lincoln, University of Nebraska; **2006**: 52.
- [7] Galster G, Hesser W. Residential satisfaction: Compositional and contextual correlates, Environment and Behavior; **1981**; **13**: 735-758.
- [8] Paykade Consulting Engineers. Detaile plans of Hashtgerd. Tehran; **2011**: 50. [In Persian]
- [9] Paykade Consulting Engineers. Strategic Plan urban domain structure Of Hashtgerd- Nazarabad. Tehran; **2010**: 104. [In Persian]
- [10] Field A. Discovering Statistics Using SPSS. SAGE Publications. London; **2005**: **7**: 117-128.

در بررسی زیرمعیارها در شهر هشتگرد رضایتمندی سکونتی در همه موارد به جز متغیرهای زیست‌محیطی و تعاملات اجتماعی و تعلقات مکانی دیده شده است. در مورد شهر جدید هشتگرد، در معیارهای دسترسی و حمل و نقل، تسهیلات خدماتی و تعاملات اجتماعی و تعلقات مکانی، رضایتمندی سکونتی دیده نشده است.

بررسی متغیرهای پنهان پژوهش در مورد اثر مدت اقامت بر میزان مطلوبیت سکونتی نشان داد که در شهر هشتگرد در تمام دوره‌های سکونتی رضایتمندی سکونتی دیده می‌شود البته این میزان برای ساکنان کمتر از ۵ سال اقامت در مرز پذیرفته نشدن قرار می‌گیرد. (ضریب اطمینان برابر ۰/۰۹۶) داده‌های مربوط به شهر جدید عدم وجود رضایتمندی در ۳ بازه کمتر از ۲۰ سال را نشان می‌دهد و تنها در بازه زمانی اقامت بیشتر از ۲۰ سال رضایتمندی دیده می‌شود. میان رضایتمندی سکونتی در بازه‌های زمانی اقامت در دو شهر (براساس آزمون t مستقل) اختلاف معنی‌داری دیده می‌شود.

نتایج حاصل از آزمون T مستقل نشان از اختلاف معنی‌دار در میانگین مطلوبیت سکونتی در این دو شهر دارد.

در بررسی‌های بخش آمار استنباطی پژوهش ابتدا در بحث تحلیل مسیر ارتباط گویه‌های پژوهش با سطوح مختلف مدل تجربی با استفاده از ضرایب استاندارد مشخص شد.

ضرایب استاندارد، ارتباط معیار اجتماعی با مطلوبیت سکونتی در شهر جدید و قدیم دارای رابطه معنی‌دار بوده و در بررسی‌های هر دو شهر رابطه قوی را نشان می‌دهد. با توجه به ضرایب استاندارد مؤلفه اجتماعی، این معیار در شهر جدید ۷۰٪ و در شهر قدیم ۷۵٪ از متغیر مطلوبیت سکونتی را توضیح می‌دهد. در میان زیرمعیارهای مؤلفه کالبدی، مؤلفه تسهیلات خدماتی در دوشهر قدیم و جدید، به ترتیب ۶۷٪ و ۸۶٪ از تغییرات مؤلفه کالبدی را و زیرمعیار حمل و نقل ۷۴٪ و ۸۸٪ از این مؤلفه را بیان می‌کند.

در میان زیرمعیارهای مؤلفه اجتماعی، تعلقات اجتماعی در شهر قدیم و جدید به ترتیب ۹۰٪ و ۶۰٪ از متغیر پنهان قبل خود را توصیف می‌کنند و ارتباط قوی‌تری از زیر معیار امنیت دارد.

در ادامه با استفاده از تحلیل عاملی تأییدی متغیرهای پژوهش در غالب ۸ عامل دسته‌بندی شدند که مجموعاً ۷۳٪ از تغییرپذیری متغیرها را بیان کرد و در حقیقت دسته‌بندی مدل تجربی پژوهش را با اختلاف اندکی نشان داده است.