

Executive Priorities in Promoting the Quality of New Urban Housing (Case study: Rasht city)

Seyed Reza Azadeh¹, Saman Ebizadeh²✉

1. Lecturer of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Gilan University, Rasht, Iran
E-mail: Seyedrezaazadeh@gmail.com
2. Assistant Professor of Arts and Architecture, Payam Noor University, Tehran, Iran
✉ E-mail: S.abizadeh@pnu.ac.ir



How to Cite: Azadeh, SR; & Ebizadeh, S. (2022). Executive Priorities in Promoting the Quality of New Urban Housing (Case Study: Rasht City). *Geography and Development*, 20 (67), 250-275.

DOI: <http://dx.doi.org/10.22111/J10.22111.2022.6918>

Received:

26 January 2021

Received in revised form:

4 December 2021

Accepted:

8 January 2022

Published online:

24 May 2022

Keywords:

Housing planning,
Desirable housing,
Residential complex,
Rasht.

ABSTRACT

The main purpose of this study was to investigate the utility of housing in residential complexes in Rasht, and also to identify executive priorities to improve the desirability of residential complexes. In this context, seven residential complexes were selected for the study. The method of this research is descriptive-analytical. A questionnaire method was used to gather information. Statistical society of the study were resident households in residential complexes. In this regard, 1000 questionnaires were distributed in seven residential complexes. For data analysis, average scores comparison method, Shannon entropy model, two-dimensional analysis method and also confirmatory factor analysis method were used. In this study, 47 factors were investigated. The conclusion of the residents' opinions of the seven residential complexes studied in the metropolis of Rasht, showed that the situations of 51% of the factors are at "undesirable" and "very undesirable" level. The results of confirmatory factor analysis showed that physical factors in the internal dimension of housing with a variance of 77.22%, have the greatest impact and importance on the desirability of residential complexes.



© the Author(s).

Publisher: University of Sistan and Baluchestan

Extended Abstract

1. Introduction

Nowadays, housing and related subjects are considered as global issues, and planners and politicians in different countries seeking to solve the related problems. One of supplying urban housing policies, was the planning and design of new residential complexes in the cities. In this policy, the government adopts the approach of mass production in vacant lands within the city, to build high-rise and high-density apartment complexes. This policy, like other government actions, had its

advantages and disadvantages. According to aforementioned approach, in many large cities of the country, such as "Rasht", residential complexes have been built, without paying attention to the qualitative indexes, and the utility of housing. In this way, the main purpose of this study was to investigate the utility of housing in residential complexes in Rasht, and also to identify executive priorities to improve the desirability of residential complexes. In this context, seven residential complexes were selected for the study.

2. Methods and Material

The method of this research is descriptive-analytical. In order to identify the executive priority in promoting utility of new urban housing in residential complexes in Rasht, based on the theoretical studies of the research, at first, the indexes related to the utility of these housing were extracted. A questionnaire method was used to gather information. Statistical society of the study were resident households in residential complexes. In this regard, 1000 questionnaires were distributed in seven residential complexes. For data analysis, average scores comparison method, Shannon entropy model, two-dimensional analysis method and also confirmatory factor analysis method were used. In the first part, the utility of the studied residential complexes, in terms of research indexes, was investigated using a comparison of average scores. Then, the relative weight and importance of these indexes were determined, using a hierarchical analysis process. Eventually, a two-dimensional and integrated analysis of these indexes were proceeded. The result of this two-dimensional analysis was the determination of executive priorities. In order to complete the studies, also by using confirmatory factor analysis, research indexes were checked out and the main factors were identified in five dimensions.

3. Result and Discussion

In this study, 47 factors were investigated. The conclusion of the residents' opinions of the seven residential complexes studied in the metropolis of Rasht, showed that the situations of 51% of the factors are at "undesirable" and "very undesirable" level. In confirmation of the research results, we can refer to Mohammadzadeh (2011) research, that in examining the physical and spatial factors of residential complexes in "Sahand" new city, it was concluded that 50% of the studied apartments were in undesirable condition. Rafieian et al (2014) also confirmed that out of a total of 20 indexes studied in "Mehr" residential complex in "Zahedan", only two indexes were in desirable conditions. In other words, up to 90% of the indexes were in an

undesirable situation. The research results were analyzed, using the gap model between the utility and importance of the indexes, and also the confirmatory factor analysis model. Analysis of the difference in the level of importance and utility of the indexes showed, that 11 factors play an important role as executive priority in achieving the utility of new urban housing. The population density of buildings in the social dimension, was one of the executive priorities. It can be said to confirm the importance of this factor, that today, with the exacerbation of citizens' mental illnesses, various studies have confirmed the negative effects of congestion and high residential densities on people's mental health. Azadeh and her(his) associates (2016) with experimental and operational research in two neighborhoods of Isfahan metropolis showed that building density is up to 51% able to predict depression index, and up to 47% is able to predict people's stress. Therefore, by reducing the density and congestion in residential complexes, it is possible to increase the utility level of new urban housing, and in this way reduce the negative effects of housing on mental health and quality of people's life. Other executive factors that played a role in the utility of the studied housing complexes in the metropolis of Rasht, include proportionality of price to income, advance payment terms, and cost of sales of housing in the economic dimension. In the dimension of service indexes, the index of access to health-therapeutic services with great importance and relative utility rate, was determined as the executive priority. In the internal dimension of housing, based on the largest gap and difference between the importance and utility of indexes, the most important executive priorities were natural ventilation and received natural light in the residential buildings, under the study. In this dimension, building resistance indexes and building facilities were also among the executive priorities. In the external environment, the cleanliness of the environment and the quality of vegetation and green space in residential environments were identified as executive priorities. The results of confirmatory factor

analysis showed that physical factors in the internal dimension of housing with a variance of 77.22%, have the greatest impact and importance on the desirability of residential complexes.

4. Conclusion

The uncontrolled and widespread growth of the urban population has (been) encountered the urban areas and settlements with various problems such as housing deficiencies. Housing is a fundamental requirement for today's urban society in Iran. On the other hand, the high cost of housing and the inability of many social classes of society have caused the government to think more, about (how) to provide housing to citizens than ever before.

Shortage of housing in cities and related political issues (have) caused providing urban housing with the least desirability. In this regard, the current study tried to determine the executive priorities in the field of improving the desirability of new urban housing in the metropolis of Rasht through environmental navigation, and experimental studies in seven residential complexes. So it is expected, urban managers with emphasis on the results of this study and other similar researches, to plan to increase the desirability of urban housing.

Keywords: Housing planning, Desirable housing, Residential complex, Rasht.

5. References

- Abedini, A., Karimi, R. (2017). Evaluation of Housing Status in West Azarbijan According to VIKOR Method. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 7(23), 61-76.
<https://dx.doi.org/10.22111/gajj.2017.3224>
- Abidin, N. Z., Yusof, N., & Awang, H. (2012). A foresight into green housing industry in Malaysia. *International Journal of Mechanical and Industrial Engineering*, 6(7), 373-381.
<https://doi.org/10.5281/zenodo.1081413>
- Ahadnezhad Roshii, M., Moradi, S. (2013). The role of urban development strategy in housing policies of low-income urban groups. *Regional Planning*, 3(12), 35-48.
http://jzpm.miau.ac.ir/article_314.html
- Asefi, M., Imani, E. (2016). Redefining Design Patterns of Islamic Desirable Contemporary Housing through Qualitative Evaluation of Traditional Homes. *Jria*, 4(2), 56-73.
<http://jria.iust.ac.ir/article-1-486-fa.html>
- Azadeh, S., Mohammadi, J., Neshat Dost, H. (2020). Investigation of the relationship between quantitative indicators of housing and the citizens' mental health Case study: Mardavij neighborhood- Isfahan. *Geography and Planning*, 24(72), 1-33.
HTTPS://GEOPLANNING.TABRIZU.AC.IR/ARTICLE_10777.HTML
- Azadeh, S. R., Mohammadi, J., Neshat Dost, H. T. (2019). Correlation of Housing Quality Indices and Perceived Stress in Isfahan Metropolis' Families. *GeoRes*, 34 (3), 357-368.
<http://georesearch.ir/article-1-716-fa.html>
- Azadeh, R., Mohammadi, J., & Doost, H. T. N. (2019). The Relationship Between Urban Environmental Quality and Mental Health (Depression Scale): Evidence from IRAN. *Journal of Urban and Environmental Engineering*, 13(2), 285-293.
<https://periodicos.ufpb.br/index.php/juee/article/view/47721>
- Azimi, N., & Esmaeilzadeh, Y. (2017). Assessing the relationship between house types and residential satisfaction in Tabriz, Iran. *International Journal of Urban Sciences*, 21(2), 185-203.
<https://doi.org/10.1080/12265934.2016.1273128>
- Bahmani, A., Ghaedrahmati, S. (2016). Evaluating the Mehr Housing Project in terms of Adequate Qualitative Indicators (Case Study: Mehr Housing Project of 22 Bahman, Zanjan). *Journal of Geography and Regional Development*, 14(1), 47-65
<https://dx.doi.org/10.22067/geography.v14i1.41052>
- Bazi, K., Javaheri, A. (2011). Spatial differences of healthy housing indicators in Zabol neighborhoods. *Geography and Environmental Planning*, 22(3), 185-202.
https://gep.ui.ac.ir/article_18514.html

- Blanco, H., Alberti, M., Forsyth, A., Krizek, K. J., Rodriguez, D. A., Talen, E., & Ellis, C. (2009). Hot, congested, crowded and diverse: Emerging research agendas in planning. *Progress in Planning*, 71(4), 153-205.
<https://doi.org/10.1016/j.progress.2009.03.001>
- Brkanić, I. (2017). Housing quality assessment criteria. *E-GFOS*, 8(14), 37-47.
<https://doi.org/10.13167/2017.14.5>
- Carmon, N. (2002). User-controlled housing: desirability and feasibility. *European Planning Studies*, 10(3), 285-303.
<https://doi.org/10.1080/09654310220121040>
- Ebrahimzadeh, I., Ghadermarzi, J. (2015). An Analysis on the Quality of Housing in Urban Districts, A Guideline to Improve the Quality of Citizens' life Case Study: Dehghan Districts. *Geography and Development*, 13(40), 139-156.
<https://dx.doi.org/10.22111/gdij.2015.2103>
- Fiadzo, E. D., Houston, J. E., & Godwin, D. D. (2001). Estimating housing quality for poverty and development policy analysis: CWIQ in Ghana. *Social Indicators Research*, 53(2), 137-162.
<https://doi.org/10.1023/A:1026764711406>
- Ghaffari Jabbari, Sh., Kaynejad M. A., Maleki, A. (2017). Attributes of an Ideal Eco-Friendly Residence based on Islamic Tenets. *CIAUJ*, 3(1), 13-24.
<http://ciauj-tabriziau.ir/article-1-174-fa.html>
- Hashem nezhad, H., Feyzi, M., Rezaei, M. (2015). Design strategies for achieving social sustainability in low-income housing in Tehran. *Journal of Iranian Architecture & Urbanism (JIAU)*, 6(1), 81-90.
<https://dx.doi.org/10.30475/isau.2016.62001>
- Hussey, L. K., & Malczewski, J. (2018). Housing quality evaluation using Analytic Network Process: a case study in the Ashanti Region, Ghana. *African Geographical Review*, 37(3), 209-226.
<https://doi.org/10.1080/19376812.2016.1253486>
- Kalkhali, S., Ayvazian, S. (2020). Investigating the Influential Factors on the Residential Satisfaction of Residents; Case study: Elahieh Residential Complex (Asatid). *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 13(32), 67-80.
<https://dx.doi.org/10.22034/aaud.2020.120055>
- Karimi baneh khalkhal, H., jafari, M., Aghaeizadeh, E. (2018). Investigating the Healthy House in the Cities (Case Study of Ardabil City). *Motaleate Shahri*, 7(26), 99-111.
http://urbstudies.uok.ac.ir/article_60806.html
- Keall, M., Baker, M. G., Howden-Chapman, P., Cunningham, M., & Ormandy, D. (2010). Assessing housing quality and its impact on health, safety and sustainability. *Journal of Epidemiology & Community Health*, 64(9), 765-771.
<http://dx.doi.org/10.1136/jech.2009.100701>
- Kearney AR (2006) Residential development patterns and neighborhood satisfaction: impacts of density and nearby nature. *Environment and Behavior*, 38(1):112-139.
<https://doi.org/10.1177%2F0013916505277607>
- Meshkini, A., Khaliji, M. (2016). Assessment of housing in Bonab Districts by Cluster Analysis. *Human Geography Research*, 48(4), 617-629.
<https://dx.doi.org/10.22059/jhgr.2016.51702>
- Mohammadzadeh, R. (2011). Assessment of Spatial and Physical Factors Quality of Sahand New Town Residential Communities Open (Outdoor) Spaces. *Honar-Ha-Ye-Ziba: Memary Va Shahrsazi*, 3(47), 29-38.
https://ifaup.ut.ac.ir/article_28928.html
- Mohammadi, M., Bidram, R., Eizadi, A. (2015). Analyzing Desirable Residential Environment of the Esfahan City in the Vision of Municipal Managers. *Geographic space*, 15(50), 141-164.
<http://geographical-space.iau-ahar.ac.ir/article-1-1892-fa.html>
- Mirabimoghaddam, M., Aghaeizadeh, E., Oji, R. (2019). An Investigation of Urban Green Space Suitability in Residential Complexes (Case Study: Rasht City). *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 7(2), 265-283.
<https://dx.doi.org/10.22059/jurbangeo.2019.230893.693>
- Poordehghan, H., SHAHCHERAGHI, A., Mokhtabad, S. M. (2019). Evaluation and Analysis of the Theoretical Principles of Desirable Housing According to the Opinions of the Citizens. *JHRE*, 38(165), 81-96.
<http://jhre.ir/article-1-1699-fa.html>

- Rafieeyan, M., Masoudi Rad, M., Rezaiee, M., Masoudi Rad, M. (2014). The Evaluation of inhabitants' Satisfaction about the Residential Quality of the Mehr Housing, Case Study: Zahedan City. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 4(12), 135-150.
<https://dx.doi.org/10.22111/gajj.2014.1671>
- Rahnama, M., Kamandari, M. (2015). Residents Satisfaction Assessment of Living Environment Quality in Kerman City (Case Study: Mehr Housing Project of Mehregan Town). *Journal of Urban Social Geography*, 2(1), 39-59
https://juscg.uk.ac.ir/article_1789.html?lang=fa
- Rajaei, S., Hataminezhad, H., Pour Ahmad, A., Allah Gholipour, S. (2018). Urban Sustainable Housing Status in area1 of Tehran 9th District. *Sustainable city*, 1(1), 91-105.
<https://dx.doi.org/10.22034/jsc.2018.87372>
- Rostaei, S., teimory, I., Nemati, M. (2020). Assessment of Effective Factors on Urban House Prices Using Artificial Neural Network .Case Study: District 2 of Tabriz. *Geography and Development*, 18(59), 129-148.
- Saberifar, R., Jangi, H. (2017). Study of Indices of Proper Housing Model from the Perspective of Residents of Marginal Groups in Mashhad. *Jgs*, 17(46), 139-157.
<http://jgs.khu.ac.ir/article-1-2538-fa.html>
- Samin Sharifi Miaveghi, E., Yaghoubi Sangharchi, M., Hagh Lesan, M. (2020). The Assessment of the Value Components of Contemporary Housing Architecture based on the Epistemic System of Islam (Case Study: Urmia Contemporary Houses). *Journal of Instruction and Evaluation*, 12(48), 33-62.
<https://dx.doi.org/10.30495/jinev.2020.672760>
- Seyfang, G. (2010). Community action for sustainable housing: Building a low-carbon future. *Energy Policy*, 38(12), 7624-7633.
<https://doi.org/10.1016/j.enpol.2009.10.027>
- Shams, M., gomar, M. (2016). Evaluation of Quantitative and Qualitative Housing in Hamadan Province (Emphasizing: low-income Families). *Regional Planning*, 5(20), 55-68.
http://jzpm.miau.ac.ir/article_1699.html
- Siddiqui, A., Siddiqui, A., Maithani, S., Jha, A. K., Kumar, P., & Srivastav, S. K. (2017). Urban growth dynamics of an Indian metropolitan using CA Markov and Logistic Regression. *The Egyptian Journal of Remote Sensing and Space Science*. 21, 229-236.
<https://doi.org/10.1016/j.ejrs.2017.11.006>
- Soltani, L., Darabi, M. (2016). Evaluation of Environmental Quality in the Historical Urban Quarters of Iran (Case Study: The Quarter of Nafar-Abad, Rey). *Human Geography Research*, 48(3), 429-439.
<https://dx.doi.org/10.22059/jhgr.2016.51980>
- Winston, N., & Eastaway, M. P. (2008). Sustainable housing in the urban context: international sustainable development indicator sets and housing. *Social Indicators Research*, 87(2), 211-221.
<https://doi.org/10.1007/s11205-007-9165-8>
- Yazdani, M., Salmani, H., Pashazadeh, A. (2017). Study the Satisfaction of Mehr Housing Residents Case Study: Ovshib and Mehre Velayat Complexes of Babol City. *Geography and Development*, 15(47), 253-270.
<https://dx.doi.org/10.22111/gdij.2017.3193>
- Zhang, L., Chen, L., Wu, Z., Zhang, S., & Song, H. (2018). Investigating young consumers, purchasing intention of green housing in China. *Sustainability*, 10(4), 1-15.
<https://doi.org/10.3390/su10041044>
- Zyari, S., farhudi, R., porahmad, A., hataminegad, H. (2018). Analysis of sustainable housing in Karaj City. *Geography and Development*, 16(52), 141-156.
<https://dx.doi.org/10.22111/gdij.2018.4119>



اولویت‌های اجرایی در ارتقای مطلوبیت مسکن جدید شهری مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکونی شهر رشت

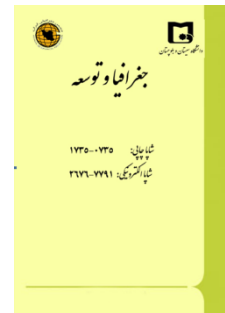
دکتر سیدرضا آزاده^۱، دکتر سامان ابی‌زاده^{۲*}

مقاله پژوهشی

چکیده

امروزه، مسکن و موضوعات مرتبط با آن به‌عنوان مسائل جهانی در نظر گرفته می‌شود و برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران کشورهای مختلف در پی حل مشکلات مربوط به آن هستند. هدف اصلی از انجام این پژوهش، بررسی میزان مطلوبیت مسکن در مجتمع‌های مسکونی شهر رشت و همچنین شناسایی اولویت‌های اجرایی در جهت ارتقای مطلوبیت مجتمع‌های مسکونی بود. در این زمینه هفت مجتمع مسکونی برای مطالعه انتخاب شدند. روش انجام این پژوهش توصیفی-تحلیلی است. در راستای شناسایی اولویت اجرایی در ارتقای مطلوبیت مسکن جدید شهری در مجتمع‌های مسکونی شهر رشت، ابتدا براساس مطالعات نظری پژوهش، شاخص‌های مرتبط با مطلوبیت این مسکن استخراج شد. برای گردآوری اطلاعات از روش پرسشنامه استفاده شد. جامعه آماری پژوهش خانوارهای ساکن در مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه بودند. در این زمینه، ۱۰۰۰ پرسشنامه در هفت مجتمع مسکونی مورد مطالعه توزیع شد. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از روش مقایسه نمرات میانگین، مدل آنتروپی شانون، روش تحلیل دوتعدی و همچنین روش تحلیل عاملی تأییدی استفاده شد. در این پژوهش، ۴۷ عامل بررسی شد. جمع‌بندی نظرات ساکنان هفت مجتمع مسکونی مورد مطالعه در کلان‌شهر رشت نشان داد که وضعیت بالغ بر ۵۱ درصد عوامل، در سطح نامطلوب و بسیار نامطلوب قرار دارد. تحلیل اختلاف سطح اهمیت و مطلوبیت شاخص‌ها نشان داد که ۱۱ عامل همچون ازدحام و تراکم جمعیت، تناسب قیمت با درآمد، شرایط پیش‌پرداخت و قیمت تمام‌شده مسکن، دسترسی به خدمات بهداشتی، تهویه طبیعی و همچنین نور طبیعی دریافتی در ساختمان‌های مسکونی، پاکیزگی محیط و کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز به‌عنوان اولویت‌های اجرایی در تحقق مطلوبیت مسکن جدید شهری نقش دارند. نتایج تحلیل عاملی تأییدی نشان داد که عوامل کالبدی در بُعد درونی مسکن با واریانس ۷۷/۲۲ درصد، بیشترین تأثیرگذاری و اهمیت را در مطلوبیت مجتمع‌های مسکونی دارند. براساس تلفیق نتایج، در پایان پژوهش مدل کاربردی پژوهش ارائه شد.

جغرافیا و توسعه، شماره ۶۷، تابستان ۱۴۰۱
تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۱/۰۷
تاریخ بازنگری داوری: ۱۴۰۰/۰۹/۱۳
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۰/۱۸
صفحات: ۲۷۵ - ۲۵۰



واژه‌های کلیدی:

برنامه‌ریزی مسکن، مسکن مطلوب، مجتمع مسکونی، رشت.

مقدمه

امروزه، مسکن و موضوعات مرتبط با آن به‌عنوان مسائل جهانی در نظر گرفته می‌شود و برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران کشورهای مختلف در پی حل مشکلات مربوط به آن هستند. شواهد حاکی از آن است که به سبب رشد بی‌رویه شهرها و گسترش شهرنشینی، مدیران شهری، به تأمین نیاز مسکن و ارتقای کمی آن در شهرها بیش از مسائل کیفی و مطلوبیت مسکن توجه داشته‌اند (Fiadzo et al, 2001:138). این موضوع سبب شده‌است تا مطلوبیت مسکن در شهرها بسیار کاهش یابد. بازبینی ویژگی‌های مسکن در جوامع مختلف حاکی از آن است که تقریباً هیچ‌کدام از کشورهای توسعه‌یافته یا در حال توسعه، نتوانسته‌اند این مسئله را حل کنند.

رشد جمعیت شهرنشین و همچنین تمرکز فرصت‌های اقتصادی در مناطق شهری و کمبود امکانات و خدمات رفاهی در نواحی روستایی و شهرهای کوچک، باعث هجوم جمعیت به سمت مراکز شهری و افزایش تعداد شهرها شده‌است (Siddiqui et al, 2017: 229; Blanco et al, 2009: 154; Azadeh et al, 2019: 285). رشد سریع شهرها را می‌توان از بزرگ‌ترین تهدید-کننده‌های محیط‌زیست و نواحی شهری برشمرد (سلطانی و دارابی، ۱۳۹۵: ۴۳۰). در رابطه با پیامدهای منفی و مسائل ناشی از رشد سریع شهرنشینی، می‌توان به کمبود مسکن در شهرها اشاره کرد (Keall et al., 2010: 766).

که دارد، مهاجران زیادی را طی چند ساخل اخیر به شهرهای خود جذب کرده‌است. در این زمینه کرکز استان یعنی کلان‌شهر رشت، نسبت به سایر شهرهای استان با کمبود مسکن بیشتری مواجه است؛ از این رو طی سال‌های اخیر مجتمع‌های مسکونی متعددی در شهر با رویکرد افزایش تولید مسکن ساخته شده‌است. در این پژوهش هفت مجتمع مسکونی جدید (کاکتوس، غدیر، کوثر، تک ماسوله، پردیسان، ابریشم و زرین) در کلان‌شهر رشت برای مطالعه انتخاب شد. شواهد حاکی از آن است که این مجتمع‌های مسکونی با مسائلی همچون تراکم و ازدحام بالای جمعیت، عدم توجه به کیفیت‌های محیطی، آلودگی‌های محیطی، اغتشاشات و عدم تناسبات بصری، امنیت پایین، متراژ کوچک واحدهای مسکونی و تقلید از الگوهای غربی و... مواجه هستند. این مسائل به‌طور کلی موجب کاهش مطلوبیت مسکن در مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه شده‌است. در این راستا، هدف اصلی از انجام این پژوهش، بررسی میزان مطلوبیت مسکن در مجتمع‌های مسکونی شهر رشت و همچنین شناسایی اولویت‌های اجرایی در جهت ارتقای مطلوبیت مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه است.

مبانی نظری

یکی از نیازهای ابتدایی و حیاتی برای انسان، مسکن است (روستایی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۲۹). مسکن تنها به مفهوم یک سرپناه نیست. بلکه ابعاد دیگری همچون، مباحث اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی، دسترسی به خدمات شهری و در کل، محیط مسکونی را در برمی‌گیرد (زیاری و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۴۲). به عبارت دیگر آنکه نمی‌توان کیفیت مسکن را تنها به یک واحد مسکونی محدود کرد. به این معنا که از این واژه، مفاهیمی همچون تأسیسات و زیرساخت‌ها، خدمات آموزشی، طرح‌های اشتغال، سلامت محیطی و تندرستی افراد استنباط می‌شود (رفعیان و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۴۰)؛ بنابراین مسکن مطلوب باید در تمامی ابعاد مورد بررسی

درواقع امروزه شهرها با کاهش مطلوبیت مسکن و با مسائلی همچون بی‌مسکنی، بدمسکنی، هزینه بالای مسکن، حاشیه‌نشینی، اسکان غیررسمی و غیره مواجه هستند (ابراهیم‌زاده و قادرمرزی، ۱۳۹۴: ۱۴۰). این مسئله در حالی اتفاق افتاده‌است که امروز حداقل ۵۰ درصد از زمان افراد در خانه و محیط‌های مسکونی سپری می‌شود و مسکن مطلوب می‌تواند هزینه‌های اضافی را کاهش داده و راندمان جامعه را نیز ارتقا دهد (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۵۴). علاوه بر این مسکن تنها یک مفهوم کالبدی نیست و مسئله اصلی در این زمینه، مطلوبیت مسکن و ایجاد محیطی انسانی در تمام ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی است (آزاده و همکاران، ۱۳۹۹: ۷). به بیان دیگر آنکه مطلوبیت مسکن، تأثیر بالایی در توسعه اقتصادی و اجتماعی شهر، ارتقای فرهنگ شهرنشینی، افزایش ضریب ایمنی شهروندان و کاهش آسیب‌پذیری شهری دارد (Carmon, 2002: 288)؛ بنابراین ضرورت دارد تا اولویت‌های اجرایی در ارتقای مطلوبیت مسکن جدید شهری مورد بررسی قرار گیرد.

کشور ایران نیز از این موضوع مستثنی نیست. در واقع دولت‌های مختلف در جمهوری اسلامی ایران، به‌دلایلی همچون رشد شهرنشینی و کمبود مسکن در بازار و همچنین به سبب لزوم تأمین مسکن برای تمام جامعه در اصل ۳۱ قانون اساسی، با اقدامات گوناگون همچون تأمین زمین و خدمات، اعطای کمک‌های مالی و طرح‌هایی مانند مسکن مهر، اقدام به تأمین مسکن در شهرها کرده‌اند. یکی دیگر از انواع سیاست‌های تأمین مسکن شهری، ساخت مجتمع‌های مسکونی جدید در شهرها بود. در این سیاست دولت با اتخاذ رویکرد انبوه‌سازی در زمین‌های خالی درون شهر و با هدف تولید مسکن بیشتر برای شهروندان اقدام به ساخت مجتمع‌های آپارتمانی بلندمرتبه و با تراکم بالا می‌کند.

استان گیلان به‌عنوان یکی از استان‌های شمالی کشور با توجه به شرایط اقلیمی و آب‌وهوایی مناسبی

قرار گیرد. براین اساس تاکنون دیدگاه‌هایی همچون مسکن پایدار، مسکن سبز، مسکن سالم و... در رابطه با مسکن مطلوب مطرح شده‌است.

یکی از شاخص‌های اساسی در ارزیابی توسعه شهری، کیفیت مسکن است و این شاخص ظرفیت‌های قابل توجهی در نیل به توسعه پایدار شهری دارد (Winston et al., 2008: 212). موضوع مسکن پایدار مجموعه پیچیده‌ای از روابط دوسویه بین پایداری و مسکن است که وسط سیاست‌های مسکن پایدار مورد توجه قرار گرفته‌است (رجائی و همکاران، ۱۳۹۷: ۹۴). در چارچوب این سیاست‌ها مسکن پایدار به معنای مسکنی است که بیشترین سازگاری را با محیط طبیعی پیرامون خود داشته و ضمن توجه به مسائل فرهنگی و اقتصادی، محیط سکونتی مطلوب، جذاب و ایمنی را برای شهروندان، محقق کند (Seyfang, 2010: 7624). یکی دیگر از دیدگاه‌های نظری حائز اهمیت در زمینه مسکن مطلوب، مسکن سبز است. این مفهوم از مسکن، در جهت کاهش مصرف انرژی در ساختمان‌های مسکونی، انتشار کمتر دی‌اکسید کربن و به‌منظور وابستگی کمتر به سوخت‌های فسیلی توسعه پیدا کرده‌است (Zhang et al., 2018: 2). برای ساخت یک مسکن سبز، باید در تمام مراحل طراحی، ساخت و بهره‌برداری از مسکن، ملاحظات زیست‌محیطی همچون کاهش مصرف انرژی، بهره‌وری آب، تأثیر منفی مسکن روی محیط پیرامون، بهداشت محیط مسکن، سیستم جمع‌آوری زباله و دفع ضایعات، کاهش آلودگی صوتی و تعمیر و نگهداری مسکن، تحت کنترل توسعه‌دهندگان قرار بگیرد (Abidin et al., 2012: 373).

سومین دیدگاه مورد بحث، مسکن سالم است. طبق تعریف سازمان بهداشت جهانی، مسکن سالم، مسکنی است که شرایطی از سلامتی اجتماعی، ذهنی، معنوی و جسمانی را بری ساکنان خود فراهم کند (کریمی بنه‌خلخال و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۰۰). براساس معیارهای سازمان مذکور، مسکن سالم مسکنی است که از نظر

کالبدی و فضاهای فیزیکی، استانداردهای لازم یا حداقل‌های لازم را دارا بوده و دسترسی به آن به سهولت امکان‌پذیر باشد (بزی و جواهری، ۱۳۹۰: ۱۸۷). علاوه بر رویکردهای مطرح در زمینه مسکن مطلوب، الگوهای مختلفی را برای مسکن شهری می‌توان بیان کرد. مسکن شهری در حالت کلی به دو الگوی ویلایی (تک‌خانوری) و آپارتمانی تقسیم می‌شوند. یکی از گونه‌های مسکن در شهرها، مجتمع‌های مسکونی است که در این پژوهش مورد مطالعه قرار گرفته است. قرارگیری تعدادی آپارتمان در کنار یکدیگر و در قالب یک بلوک شهری که به شکل یکپارچه طراحی شده‌اند، مجتمع مسکونی را شکل می‌دهند. اغلب این مجتمع‌های مسکونی، دارای فضای عمومی مشترک هستند که تنها به ساکنان مجتمع اختصاص دارد و افراد غریبه حق استفاده و ورود به آن را ندارند (عابدینی و کریمی، ۱۳۹۶: ۶۶). چنین به نظر می‌رسد که سیاست نامبرده تأکید ویژه‌ای بر جنبه کمی مسکن داشته و بیش از توجه به جنبه‌های اجتماعی، بعد اقتصادی و آماری مسکن را نشانه گرفته‌است.

دیدگاه نظری مسکن مطلوب

پس از انقلاب اسلامی، براساس دو عامل عرضه و تقاضا، در هر دوره‌ای، دولت‌ها سیاست‌های مختلفی را برای تأمین مسکن شهروندان اعمال کردند. از آنجا که همواره عوامل بیشماری از درون و بیرون بر عامل مسکن اثر گذاشته است، این بخش از نظام برنامه‌ریزی کشور دچار بحران شده‌است (مشکینی و خلیجی، ۱۳۹۵: ۶۱۸). به‌عنوان مثال سیاست‌هایی همچون واگذاری زمین دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به‌صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از انبوه‌سازان، حمایت از مسکن اجاره‌ای، واگذاری حق بهره‌برداری از زمین و سیاست و طرح مسکن مهر طی سال‌های بعد از انقلاب اسلامی به اجرا درآمدند (رهنما و کمانداری، ۱۳۹۴: ۴۰). طی سال‌های اخیر نیز الگوهایی از تولید مسکن به شکل مجتمع‌های

همچنین زمینه رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده و روابط همسایگی را برای ساکنانش فراهم می‌کند و مهم‌تر از همه متناسب با توان مالی خانوار است (بهمنی و قائدرحمتی، ۱۳۹۵: ۵۳)؛ بنابراین مطلوبیت مسکن، به میزان رضایت‌مندی شهروندان از تمام ابعاد کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی، زیرساختی و خدماتی بستگی دارد. مسکن مطلوب را می‌توان از لحاظ شاخص‌های مختلفی مورد ارزیابی قرار داد. در پژوهش‌های پیشین از شاخص‌های گوناگونی صحبت شده که در جدول ۱، این شاخص‌ها توسط نویسنده گردآوری شده‌است.

مسکونی در محدوده قانونی شهرها رونق گرفته‌است که غالباً با هدف تولید کمی مسکن بوده و کمتر به میزان مطلوبیت مسکن از دیدگاه مردم و جامعه هدف، توجه شده‌است (صابری‌فروجنگی، ۱۳۹۶: ۱۴۳). در این چارچوب نکته حائزاهمیت آن است که هر سیاستی که به‌کار گرفته می‌شود، باید مسکن مطلوب و مناسبی را برای تمام گروه‌های جامعه ایجاد کند. مسکن مطلوب عبارت است از فضای سکونتی مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری، دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و زیرساخت‌های اولیه از قبیل آبرسانی، بهداشت و درمان، محیط‌زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و

جدول ۱: شاخص‌های مسکن مطلوب در سایر پژوهش‌ها

نام پژوهشگران	سال	عنوان پژوهش	شاخص‌های پیشنهادی
احدنژاد روشتی و مرادی مفرد،	۱۳۹۲	نقش استراتژی توسعه شهری در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری	کیفیت واحدهای مسکونی، الگوی جدید معماری، امنیت جانی و مالی در ساختمان، میزان مقاومت و استحکام مسکن فعلی در برابر زلزله، میزان احساس آسایش و آرامش در واحد مسکونی، اعتبارات بانکی، رعایت حریم معابر در ساخت‌وسازها
شمس و گمار	۱۳۹۴	ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در استان همدان	نوع تصرف، سطح زیربنا، تعداد اتاق، بُعد خانوار، نوع مصالح، درصد برخورداری از تسهیلات مسکن، برخورداری از امکانات و لوازم زندگی، تعیین جایگاه مسکن در سبد هزینه خانوارها، نسبت هزینه مسکن به کل درآمدهای خانوارها، دسترسی به مسکن
هاشم‌نژاد و همکاران	۱۳۹۴	راهکارهای طراحی تحقق پایداری اجتماعی در مسکن گروه کم درآمد در شهر تهران	وضوح و خوانایی فضا، سازگاری با فیزیک کاربران خاص، بهره‌گیری از روش‌های ساخت صنعتی و صرفه‌جویی در مصرف انرژی، تأمین کاربری‌های خدماتی-فرهنگی و اجتماعی متناسب با مقیاس محله، امکان نظارت ساکنان بر فضاهای عمومی و نیمه‌عمومی، رعایت سلسله‌مراتب فضای باز از عمومی به خصوصی، تأمین روشنایی و ایمنی مسیرهای حرکتی، تفکیک یا کنترل مسیر سواره، رعایت اصول طراحی فضای بازی کودکان و نوجوانان
ثمین شریفی میاوقی و همکاران	۱۳۹۸	ارزیابی مؤلفه‌های ارزشی معماری مسکن مطلوب براساس نظام معرفتی اسلام (نمونه موردی: خانه‌های معاصر ارومیه)	مرکزیت، پیوستگی فضا، تعادل در فضاهای داخلی، مکان‌یابی، طراحی کاربردی فضا، جلوگیری از اتلاف انرژی، طراحی نورگیر مناسب به سمت همسایه، ورودی مناسب، سلسله‌مراتب فضایی، آسایش، امنیت، حضور عناصر طبیعی، تزئینات متعادل
آزاده و همکاران	۱۳۹۸	همبستگی شاخص‌های کیفی مسکن و استرس درک‌شده در خانوارهای کلان شهر اصفهان	محیط درونی: کیفیت ابنیه، مقاومت ساختمان، مصالح نما، طراحی داخلی، فضای سبز داخل ساختمان، نور دریافتی طبیعی، تهویه طبیعی، تأسیسات ساختمان. محیط بیرونی: تنوع پوشش گیاهی و فضای سبز، پیوند محیط مصنوع با عنصر آب، نورپردازی مناسب، کاربرد مناسب رنگ در فضا، کف‌سازی پیاده‌روها، امکان پیاده‌روی، امکان دوچرخه‌سواری، امکانات تفریحی، کیفیت فضاهای همگانی، فضاهای نشستن و مکث، پاکیزگی محیط، امنیت محیط.
Brkanić	۲۰۱۷	معیارهای ارزیابی مسکن مطلوب	تعداد طبقات، تراکم ساختمانی، طراحی داخلی و معماری مسکن، استحکام و پایداری مسکن، نورپردازی و امنیت، زیبایی ساختمان، بهداشت ساختمان.
Azimi and Esmaeilzadeh	۲۰۱۷	ارزیابی رابطه بین انواع مسکن و رضایت‌مندی از محیط سکونت در شهر تبریز	دسترسی به محیط کار، دسترسی به مراکز خرید، دسترسی به مراکز آموزشی، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به خدمات بهداشتی، کیفیت شبکه معابر، امنیت محیط، روابط همسایگی.

پیشینه پژوهش

در رابطه با پیشینه پژوهش، تاکنون در داخل و خارج از کشور پژوهش‌های متعددی با رویکردهای رضایت‌مندی از مسکن، مسکن پایدار، کیفیت مسکن و موارد مشابه دیگر انجام شده‌است؛ اما به‌طور مستقیم موضوع مطلوبیت مسکن مورد توجه قرار نگرفته‌است؛ از این‌رو در ادامه نتایج برخی از مهم‌ترین پژوهش‌های مرتبط با پژوهش حاضر، تشریح شده‌است.

محمدی و همکاران (۱۳۹۴) در پژوهش خود در شهر اصفهان به این نتیجه رسیدند که از میان عوامل مؤثر بر کیفیت محیط‌های مسکونی مطلوب، عامل پاکیزگی و رعایت بهداشت در محله به‌عنوان مهم‌ترین عامل و عامل دسترسی به مجموعه‌های تاریخی-فرهنگی از کم‌اهمیت‌ترین عوامل به حساب می‌آید. آصفی و ایمانی (۱۳۹۵) در رابطه با مسکن مطلوب به اهمیت شاخص‌هایی همچون توجه به نیازهای انسان در ساخت مسکن و توجه به الگوهای بومی و اسلامی اشاره کردند.

غفاری جباری و همکاران (۱۳۹۶) به این نتیجه دست یافتند که چهار اصل «وحدت‌گرایی»، «تعادل»، «ارتباط با طبیعت» و «ایمان و تدین» اصول اساسی در دستیابی به تعامل با محیط هستند که باید در طراحی مسکن مدنظر قرار گیرند. پوردهقان و همکاران (۱۳۹۸) این موضوع را اذعان کردند که مردم در سنجش خوب‌بودن خانه خود، به‌ترتیب بیشترین اهمیت را برای مؤلفه‌های اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و کارکردی قائل هستند. تحلیل فضای سکونت، از نگاه مردم تأکید بر این مفهوم کلی است که کیفیت‌های دیدنی و نادیدنی مسکن مطلوب، می‌بایست در یک فرایند تجربی توسط خود مردم درک شده، مورد استفاده و آزمون قرار گیرد و سپس توسط خود مردم تعمیم یافته و فراگیر شود. کرنی^۱ (۲۰۰۶) از نگاه مردم به عوامل اجتماعی و کیفیت روابط همسایگی

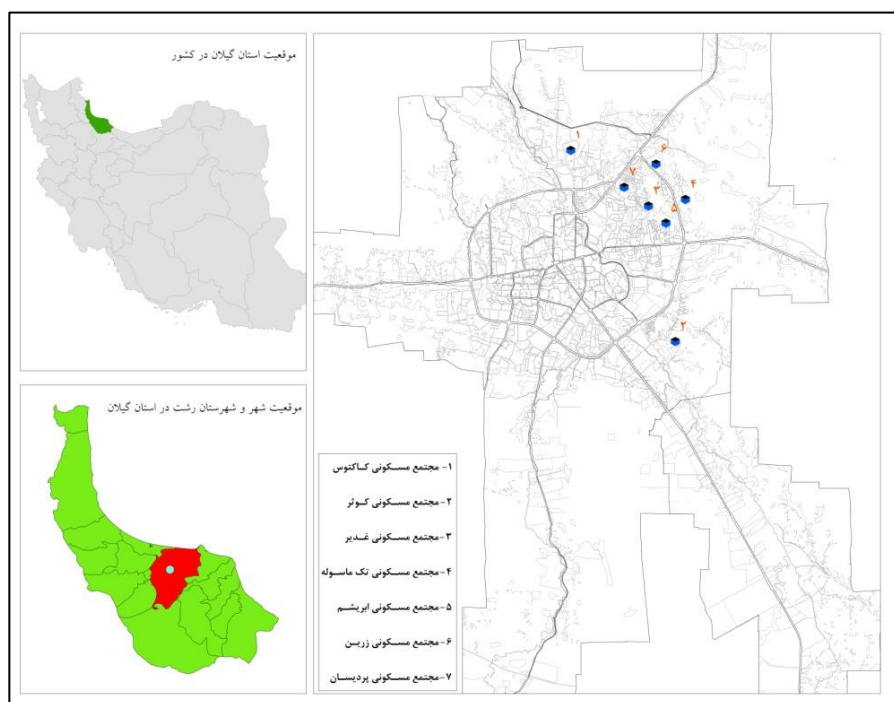
به‌عنوان مهم‌ترین معیار اشاره می‌کند و توجه متخصصان را از حوزه‌های فیزیکی و کالبدی به این سو سوق می‌دهد. هوسی^۲ و مالسی زسکی^۳ (۲۰۱۸) در کشور غنا با بهره‌گیری از روش فرایند تحلیل شبکه به این نتیجه رسیدند که شاخص‌هایی همچون تراکم مسکن، هزینه مسکن، دفع زباله و پسماند و همچنین روابط همسایگی بیشترین اهمیت نسبی را در ایجاد مسکن مطلوب دارند. در پایان پس از بررسی پیشینه پژوهش به ابعاد نوآوری پژوهش اشاره شده‌است. جنبه‌های نوآوری و متمایز این پژوهش با سایر پژوهش‌ها از لحاظ روش‌شناسی تحقیق است. به عبارت دیگر آنکه، نتایج این پژوهش تنها متکی بر نظرات مردم محلی یا کارشناسان مربوط نبوده‌است. در تلفیق دیدگاه‌ها و نظرات مردمی و کارشناسان با استفاده از روش تحلیل دوجانبی و همچنین استفاده از روش تحلیل عاملی تأییدی در انطباق با نتایج تحلیل دوجانبی، از ابعاد نوآورانه و متمایز این پژوهش است. یکی دیگر از ابعاد نوآورانه پژوهش، ارائه مدل کاربردی در ارتقای مطلوبیت مجتمع‌های مسکونی شهر رشت براساس نتایج پژوهش است.

معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر رشت مرکز استان گیلان در محدوده ۴۹ درجه و ۳۵ دقیقه و ۴۵ ثانیه طول شرقی و ۳۷ درجه و ۱۶ دقیقه و ۳۰ ثانیه عرض شمالی قرار دارد. مساحت این شهر برابر با ۱۰۲۴۰ هکتار است. این شهر آب‌وهوایی مرطوب و معتدل دارد. جمعیت شهر رشت براساس آخرین سرشماری در سال ۱۳۹۵، برابر با ۶۷۹۹۹۵ نفر است. این شهر دارای ۴۸ مجتمع مسکونی دارد (میرابی‌مقدم و همکاران، ۱۳۹۸: ۲۷۰). با توجه به شکل ۱، در این پژوهش هفت مجتمع مسکونی کاکتوس، غدیر، کوثر، تک ماسوله، پردیسان، ابریشم و زرین مورد مطالعه قرار گرفت.

2.Hussey
3.Malczewski

1.Kearney



شکل ۱: موقعیت مکانی محدوده مورد مطالعه

تهیه و ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۰

مواد و روش‌ها

روش انجام این پژوهش توصیفی-تحلیلی است. در راستای شناسایی اولویت اجرایی در ارتقای مطلوبیت مسکن جدید شهری در مجتمع‌های مسکونی شهر رشت، ابتدا براساس مطالعات نظری پژوهش، شاخص‌های مرتبط با مطلوبیت این مسکن استخراج شد. جدول ۲، شاخص‌های مورد مطالعه در پژوهش را نشان می‌دهد. با توجه به مطالعات انجام‌شده، ۴۷ شاخص در پنج متغیر انتخاب شد. برای گردآوری اطلاعات از روش پرسشنامه استفاده شد. جامعه آماری پژوهش خانوارهای ساکن در مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه بودند. در این زمینه، ۱۰۰۰ پرسشنامه در هفت مجتمع مسکونی مورد مطالعه توزیع شد. نهایتاً ۹۵۱ پرسشنامه کامل و بدون خطا جمع‌آوری شد. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از روش مقایسه نمرات میانگین، مدل آنتروپی شانون، روش تحلیل

دو بُعدی و همچنین روش تحلیل عاملی تأییدی استفاده شد. در بخش اول میزان مطلوبیت مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه از لحاظ شاخص‌های پژوهش با استفاده از مقایسه نمرات میانگین بررسی شد. سپس اهمیت و وزن نسبی این شاخص‌ها با استفاده از فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی تعیین شد. در نهایت به تحلیل دو بُعدی و یکپارچه از این شاخص‌ها اقدام شد. نتیجه این تحلیل دو بُعدی تعیین اولویت‌های اجرایی بود. در این روش، اولویت‌های اجرایی شاخص‌هایی هستند که در محدوده مورد مطالعه از وضعیت مطلوبی برخوردار نبوده و در عین حال از اهمیت و وزن نسبی بالایی برخوردار هستند. در جهت تکمیل مطالعات، با استفاده از روش تحلیل عاملی تأییدی نیز، شاخص‌های پژوهش بررسی و عوامل اصلی در پنج بعد شناسایی شد.

جدول ۲: شاخص‌های مورد مطالعه در پژوهش

مطلوبیت اقتصادی (۸)	مطلوبیت اجتماعی (۸)	بعد بیرونی مسکن (۱۳)
تناسب قیمت با درآمد شرایط پیش‌پرداخت قیمت تمام‌شده مسکن شیوه دریافت و ارائه تسهیلات میزان اجاره‌بهای مسکن هزینه‌های جاری مسکن نحوه بازپرداخت وام یا اقساط مسکن فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار	تراکم جمعیت واحدهای مسکونی تعاملات اجتماعی همسایگان با یکدیگر امنیت ساختمان امنیت فضاهای بیرونی رعایت اصل حریمیت سطح فرهنگ آپارتمان‌نشینان افراد مشارکت همسایگان در حل مسائل ساختمان حس مسئولیت‌پذیری ساکنان	کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز پاکیزگی محیط سیستم جمع‌آوری زباله بازیافت زباله شبکه دفع فاضلاب آرامش صوتی آسایش اقلیمی فضاهای بیرونی روشنایی معابر آسفالت و سنگ فرش معابر مسیر ویژه عابران پیاده ظرفیت پارکینگ ساختمان مبلمان و اثاثیه شهری وجود فضاهای نشستن و مکث
مطلوبیت خدماتی (۷)	بعد درونی مسکن (۱۱)	
دسترسی به حمل‌ونقل عمومی دسترسی به خدمات آموزشی دسترسی به خدمات بهداشتی-درمانی دسترسی به خدمات تجاری و بازارهای محلی دسترسی به خدمات ورزشی کیفیت زمین بازی کودکان خدمات فرهنگی-مذهبی	مقاومت و استحکام بنا معماری و طراحی داخلی اتاق در اختیار خانوار مساحت زیربنا زیبایی و نمای ساختمان‌ها نور دریافتی طبیعی تهویه طبیعی واحدهای مسکونی تأسیسات ساختمان هماهنگی نمای ساختمان‌ها تنوع طرح نما کاربرد مناسب رنگ در نما	

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

یافته‌های پژوهش

میزان مطلوبیت مسکن جدید شهری

یافته‌های پژوهش در گام اول به بررسی میزان مطلوبیت مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه در شهر رشت براساس نتایج پرسشنامه‌ها و مقایسه نمرات میانگین اختصاص دارد. بررسی میزان مطلوبیت اقتصادی مسکن جدید مورد مطالعه در شهر رشت نشان داد که شاخص هزینه‌های جاری مسکن با نمره میانگین ۳/۱۰۴، بیشترین میزان مطلوبیت را در بین شاخص‌های اقتصادی دارد. در این زمینه شاخص نحوه بازپرداخت وام یا اقساط مسکن، کمترین نمره میانگین را به خود اختصاص داد. در رابطه با شاخص‌های اجتماعی، شاخص‌های امنیت ساختمان و امنیت فضاهای بیرونی به ترتیب با نمرات میانگین ۳/۵۰۱ و ۳/۴۶۳ در بالاترین سطح قرار گرفتند. در این میان شاخص‌های رعایت اصل حریمیت و تعاملات اجتماعی همسایگان با یکدیگر به ترتیب با نمرات ۱/۹۱۴ و ۲/۲۴۶ کمترین میزان مطلوبیت را داشتند. بررسی میزان مطلوبیت شاخص‌های خدماتی در مجتمع‌های

مسکونی مورد در کلان‌شهر رشت نشان داد که از دیدگاه ساکنان این مجتمع‌ها، دسترسی به خدمات آموزشی با نمره میانگین ۴/۰۵۶ بیشترین میزان مطلوبیت و دسترسی به خدمات فرهنگی و خدمات بهداشتی-درمانی با نمرات میانگین ۲/۵۸۱ و ۲/۷۷۷ در پایین‌ترین سطح قرار داشتند. براساس نتایج به دست آمده در بین شاخص‌های کالبدی ساختمان، شاخص‌های تهویه طبیعی واحدهای مسکونی و نور دریافتی طبیعی به ترتیب با نمرات میانگین ۱/۵۶۳ و ۱/۵۸۰ در پایین‌ترین سطح مطلوبیت قرار داشتند. بالاترین نمره میانگین در بین شاخص‌های کالبدی به شاخص مساحت زیربنا با نمره میانگین ۲/۶۷۰ اختصاص دارد. نهایتاً در بررسی بعد بیرونی مسکن مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه، شاخص آسفالت و سنگ فرش معابر با نمره میانگین ۳/۹۶۳ در بالاترین رتبه و شاخص وجود فضاهای نشستن و مکث با نمره میانگین ۱/۸۰۹ در پایین‌ترین رتبه قرار داشت. جدول ۳ نتایج را به تفصیل نشان می‌دهد.

جدول ۳: خلاصه نتایج بررسی نمره میانگین مطلوبیت مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه

نمره	مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه							نماد شاخص	شاخص	متغیر
	میانگین (۹۵۱)	پردیسبان (۱۳۹)	زرین (۱۳۴)	ابریشم (۱۳۸)	تک ماسوله (۱۲۸)	غدیر (۱۳۹)	کوثر (۱۳۵)			
۲/۴۲۷	۲/۱۴	۲/۲۶	۳/۰۶	۲/۱۸	۲/۱۵	۲/۵۵	۲/۶۵	Q1	تناسب قیمت با درآمد	مطلوبیت اقتصادی
۲/۵۹۰	۲/۷۶	۲/۸۸	۳/۳۶	۲/۱۹	۲/۱۱	۲/۱۵	۲/۶۸	Q2	شرایط پیش پرداخت	
۲/۲۳۰	۲/۴۶	۲/۰۶	۲/۱۹	۲/۵۶	۲/۰۹	۲/۱۴	۲/۱۱	Q3	قیمت تمام شده مسکن	
۲/۶۷۱	۲/۴۵	۲/۶۶	۲/۸۷	۲/۵۶	۳/۱۱	۲/۶۹	۲/۳۶	Q4	شیوه دریافت و ارائه تسهیلات	
۲/۷۶۶	۲/۷۴	۲/۶۶	۲/۱۱	۳/۱۵	۳/۰۳	۲/۹۸	۲/۶۹	Q5	میزان اجاره بهای مسکن	
۳/۱۰۴	۲/۹۲	۲/۶۹	۲/۷۷	۲/۹۸	۳/۱۵	۳/۵۶	۳/۶۶	Q6	هزینه‌های جاری مسکن	
۲/۱۲۴	۲/۸۸	۲/۶۹	۱/۱۶	۱/۸۸	۲/۰۲	۲/۱۱	۲/۱۳	Q7	نحوه بازپرداخت وام یا اقساط مسکن	
۲/۸۴۰	۳/۴۵	۳/۰۵	۲/۹۶	۲/۷۷	۲/۶۹	۲/۳۳	۲/۶۳	Q8	فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار	
۲/۷۵۳	۲/۳۶	۳/۰۱	۲/۹۸	۲/۴۴	۲/۵۴	۳/۰۶	۲/۸۸	S1	تراکم جمعیت واحدهای مسکونی	مطلوبیت اجتماعی
۲/۲۴۶	۲/۱۱	۲/۱۸	۲/۱۹	۲/۱۴	۲/۲۶	۲/۱۵	۲/۶۹	S2	تعاملات اجتماعی همسایگان با یکدیگر	
۳/۵۰۱	۳/۶۶	۳/۲۶	۳/۱۹	۳/۵۶	۳/۴۵	۳/۷۷	۳/۶۲	S3	امنیت ساختمان	
۳/۴۶۳	۳/۵۱	۳/۲۹	۳/۴۹	۳/۴۴	۳/۶۹	۳/۵۵	۳/۶۱	S4	امنیت فضاهای بیرونی	
۱/۹۱۴	۱/۱۶	۲/۳۱	۲/۲۶	۲/۱۶	۱/۱۱	۲/۱۹	۲/۲۱	S5	رعایت اصل محرمانیت	
۳/۰۹۱	۲/۸۸	۲/۹۷	۳/۱۵	۳/۰۱	۳/۱۱	۳/۱۶	۳/۳۶	S6	سطح فرهنگ آپارتمان نشینی افراد	
۲/۹۳۱	۳/۳۶	۲/۴۷	۳/۶۹	۲/۱۴	۲/۴۹	۳/۱۱	۳/۲۶	S7	مشارکت همسایگان در حل مسائل ساختمان	
۲/۶۸۰	۳/۲۱	۲/۱۴	۳/۵۱	۲/۰۱	۲/۱۹	۲/۵۹	۳/۱۱	S8	حس مسئولیت پذیری ساکنان	
۲/۹۰۰	۲/۱۹	۳/۶۹	۳/۱۱	۳/۱۵	۳/۰۹	۲/۴۸	۲/۵۹	K1	دسترسی به حمل و نقل عمومی	مطلوبیت خدماتی
۴/۰۵۶	۳/۸۸	۴/۶۹	۳/۶۵	۴/۴۵	۴/۱۵	۳/۵۹	۳/۹۸	K2	دسترسی به خدمات آموزشی	
۲/۷۷۷	۲/۸۷	۳/۱۶	۲/۹۸	۲/۶۴	۲/۲۶	۲/۹۷	۲/۵۶	K3	دسترسی به خدمات بهداشتی-درمانی	
۳/۸۸۶	۴/۵۹	۴/۱۶	۳/۵۱	۳/۹۹	۳/۸۸	۳/۴۱	۳/۶۶	K4	دسترسی به خدمات تجاری و بازارهای محلی	
۲/۹۳۱	۳/۰۱	۳/۱۹	۳/۱۴	۳/۵۶	۳/۳۶	۲/۱۱	۲/۱۵	K5	دسترسی به خدمات ورزشی	
۲/۸۲۷	۲/۹۸	۳/۱۴	۲/۸۹	۳/۱۲	۳/۳۶	۲/۱۹	۲/۱۱	K6	کیفیت زمین بازی کودکان	
۲/۵۸۱	۲/۸۶	۲/۵۶	۲/۴۹	۲/۷۸	۲/۶۹	۲/۱۳	۲/۵۶	K7	خدمات فرهنگی-مذهبی	
۲/۱۸۳	۲/۷۷	۱/۹۸	۲/۲۱	۲/۳۶	۱/۴۵	۱/۹۷	۲/۵۴	P1	مقاومت و استحکام بنا	بهد درونی مسکن
۱/۷۹۹	۱/۷۷	۲/۱۶	۲/۲۳	۱/۹۸	۱/۵۶	۱/۴۴	۱/۴۵	P2	معماری و طراحی داخلی	
۱/۹۰۹	۲/۲۷	۱/۹۹	۱/۴۹	۱/۴۱	۲/۵۹	۱/۶۸	۱/۹۳	P3	اتاق در اختیار خانوار	
۲/۶۷۰	۲/۵۶	۲/۷۱	۲/۷۴	۲/۸۷	۲/۶۶	۲/۹۶	۲/۱۹	P4	مساحت زیربنا	
۲/۰۳۹	۲/۱۶	۲/۰۶	۱/۹۸	۱/۵۵	۱/۹۲	۲/۱۶	۲/۴۴	P5	زیبایی و نمای ساختمان‌ها	
۱/۵۸۰	۱/۴۴	۱/۸۷	۱/۵۶	۱/۲۹	۱/۶۵	۱/۷۸	۱/۴۷	P6	نور دریافتی طبیعی	
۱/۵۶۳	۱/۵۶	۲/۲۱	۱/۲۶	۱/۳۳	۱/۳۵	۱/۴۹	۱/۷۴	P7	تهویه طبیعی واحدهای مسکونی	
۲/۴۷۴	۲/۲۹	۲/۵۷	۲/۱۹	۲/۳۶	۲/۴۶	۲/۴۷	۲/۹۸	P8	تأسیسات ساختمان	
۱/۸۶۱	۱/۹۷	۱/۵۹	۱/۳۴	۲/۶۹	۲/۱۹	۱/۱۴	۲/۱۱	P9	هماهنگی نمای ساختمان‌ها	

نمره	مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه							نماد شاخص	شاخص	متغیر
	میانگین (۹۵۱)	پردیسان (۱۳۹)	زرین (۱۳۴)	ابریشم (۱۳۸)	تک ماسوله (۱۲۸)	غدیر (۱۳۹)	کوثر (۱۳۵)			
۱/۷۳۷	۲/۱۱	۲/۱۴	۲/۵۶	۱/۴۶	۱/۶۹	۱/۰۹	۱/۱۱	P10	تنوع طرح نما	تعداد بیرونی مسکن
۱/۶۰۷	۱/۵۳	۱/۶۴	۱/۱۳	۲/۵۹	۱/۷۶	۱/۴۹	۱/۱۱	P11	کاربرد مناسب رنگ در نما	
۲/۶۲۱	۳/۳۶	۳/۳۱	۲/۴۹	۲/۱۶	۲/۲۹	۲/۲۷	۲/۴۷	E1	کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز	
۲/۵۳۰	۳/۱۶	۲/۱۷	۲/۶۸	۲/۳۱	۲/۳۶	۲/۴۷	۲/۵۶	E2	پاکیزگی محیط	
۲/۹۹۱	۳/۶۸	۲/۷۴	۲/۴۹	۳/۲۹	۳/۱۱	۲/۸۹	۲/۷۴	E3	سیستم جمع‌آوری زباله	
۲/۲۳۳	۲/۴۷	۲/۴۶	۲/۱۸	۲/۵۹	۱/۸۴	۱/۹۳	۲/۱۶	E4	باز یافت زباله	
۳/۰۷۰	۲/۷۹	۲/۹۸	۳/۱۴	۳/۲۱	۳/۲۶	۳/۳۳	۲/۷۸	E5	شبکه دفع فاضلاب	
۳/۰۸۶	۳/۱۹	۳/۵۷	۳/۶۵	۳/۳۶	۲/۷۷	۲/۶۵	۲/۴۱	E6	آرامش صوتی	
۲/۲۰۴	۲/۶۴	۱/۴۱	۲/۶۴	۲/۲۷	۲/۳۱	۲/۰۶	۲/۱۰	E7	آسایش اقلیمی فضاهای بیرونی	
۲/۰۵۷	۲/۵۶	۱/۶۵	۱/۹۶	۱/۷۷	۲/۱۹	۲/۱۱	۲/۱۶	E8	روشنایی معابر	
۳/۹۶۳	۴/۱۵	۴/۱۰	۳/۹۷	۴/۱۱	۴/۱۶	۳/۵۹	۳/۶۶	E9	آسفالت و سنگ فرش معابر	
۲/۱۶۴	۳/۱۱	۲/۰۹	۱/۶۱	۱/۷۳	۲/۳۱	۲/۱۳	۲/۱۷	E10	مسیر ویژه عابران پیاده	
۳/۳۲۹	۳/۸۷	۲/۶۴	۲/۴۱	۳/۵۴	۳/۹۶	۳/۱۹	۳/۶۹	E11	ظرفیت پارکینگ ساختمان	
۲/۶۳۶	۳/۱۶	۲/۹۶	۲/۷۹	۲/۶۲	۲/۳۹	۲/۳۷	۲/۱۶	E12	مبلمان و اثنائیه شهری	
۱/۸۰۹	۲/۲	۲/۲۶	۱/۱۶	۲/۶۴	۱/۷۹	۱/۴۸	۱/۱۳	E13	وجود فضاهای نشستن و مکث	

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

وضعیت نسبتاً مطلوب قرار دارند. در این زمینه می‌توان به شاخص‌هایی همچون شیوه دریافت و ارائه تسهیلات، میزان اجاره‌بهای مسکن، هزینه‌های جاری مسکن، فرهنگ آپارتمان‌نشینی ساکنان، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به خدمات بهداشتی-درمانی، کیفیت زمین بازی کودکان، شبکه دفع فاضلاب، آرامش صوتی، ظرفیت پارکینگ ساختمان و مبلمان و اثنائیه شهری اشاره کرد. ۵ شاخص (۱۰/۶۴ درصد) امنیت ساختمان، امنیت فضاهای بیرونی، دسترسی به خدمات آموزشی، دسترسی به خدمات تجاری و بازارهای محلی، آسفالت و سنگ فرش معابر نیز در وضعیت مطلوب قرار داشتند. هیچ‌کدام از شاخص‌ها نمره میانگین بالاتر از ۴/۲ نداشتند. به این معنا که وضعیت هیچ شاخصی در سطح بسیار مطلوب نبود. جدول ۴، نتایج این بخش از پژوهش را نشان می‌دهد.

در ادامه بررسی یافته‌های پژوهش، ۴۷ شاخص مورد مطالعه، براساس نمرات میانگین، در پنج گروه شاخص‌های بسیار نامطلوب، نامطلوب، نسبتاً مطلوب، مطلوب و بسیار مطلوب تحلیل شدند. نتایج نشان داد، ۵ شاخص (۱۰/۶۴ درصد) معماری و طراحی داخلی، نور دریافتی طبیعی، تهویه طبیعی واحدهای مسکونی، تنوع طرح نما، کاربرد مناسب رنگ در نما در بین مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه در وضعیت بسیار نامطلوب قرار داشتند. ۲۱ شاخص (۴۴/۶۸ درصد) همچون تناسب قیمت با درآمد، قیمت تمام‌شده مسکن، تعاملات اجتماعی همسایگان با یکدیگر، رعایت اصل حریمیت، مقاومت و استحکام بنا، اتاق در اختیار خانوار، کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز، پاکیزگی محیط، باز یافت زباله و وجود فضاهای نشستن و مکث در وضعیت نامطلوب قرار داشتند. نتایج نشان داد ۱۶ شاخص (۳۴/۰۴ درصد) در

جدول ۴: نتیجه بررسی وضعیت شاخص‌ها در مساکن جدید مورد مطالعه در شهر رشت

وضعیت شاخص	بازه نمره میانگین	نوع شاخص	فراوانی	فراوانی نسبی
بسیار نامطلوب	۱ - ۱/۸	معماری و طراحی داخلی، نور دریافتی طبیعی، تهویه طبیعی واحدهای مسکونی، تنوع طرح نما، کاربرد مناسب رنگ در نما	۵	۱۰/۶۴
نامطلوب	۱/۸ - ۲/۶	تناسب قیمت با درآمد، شرایط پیش‌پرداخت، قیمت تمام‌شده مسکن، نحوه بازپرداخت وام یا اقساط مسکن، فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار، تراکم جمعیت واحدهای مسکونی، تعاملات اجتماعی همسایگان با یکدیگر، رعایت اصل محرمیت، خدمات فرهنگی-مذهبی، مقاومت و استحکام بنا، اتاق در اختیار خانوار، زیبایی و نمای ساختمان‌ها، تأسیسات ساختمان، هماهنگی نمای ساختمان‌ها، کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز، پاکیزگی محیط، بازیافت زباله، آسایش اقلیمی فضاهای بیرونی، روشنایی معابر، مسیر ویژه عابران پیاده، وجود فضاهای نشستن و مکث	۲۱	۴۴/۶۸
نسبتاً مطلوب	۲/۶ - ۳/۴	شیوه دریافت و ارائه تسهیلات، میزان اجاره‌بهای مسکن، هزینه‌های جاری مسکن، فرهنگ آپارتمان‌نشینی ساکنان، مشارکت همسایگان در حل مسائل ساختمان، حس مسئولیت‌پذیری ساکنان، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به خدمات بهداشتی-درمانی، دسترسی به خدمات ورزشی، کیفیت زمین بازی کودکان، مساحت زیربنا، سیستم جمع‌آوری زباله، شبکه دفع فاضلاب، آرامش صوتی، ظرفیت پارکینگ ساختمان، مبلمان و اثاثیه شهری	۱۶	۳۴/۰۴
مطلوب	۳/۴ - ۴/۲	امنیت ساختمان، امنیت فضاهای بیرونی، دسترسی به خدمات آموزشی، دسترسی به خدمات تجاری و بازارهای محلی، آسفالت و سنگ فرش معابر	۵	۱۰/۶۴
بسیار مطلوب	۴/۲ - ۵	-	۰	۰
جمع				
			۴۷	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

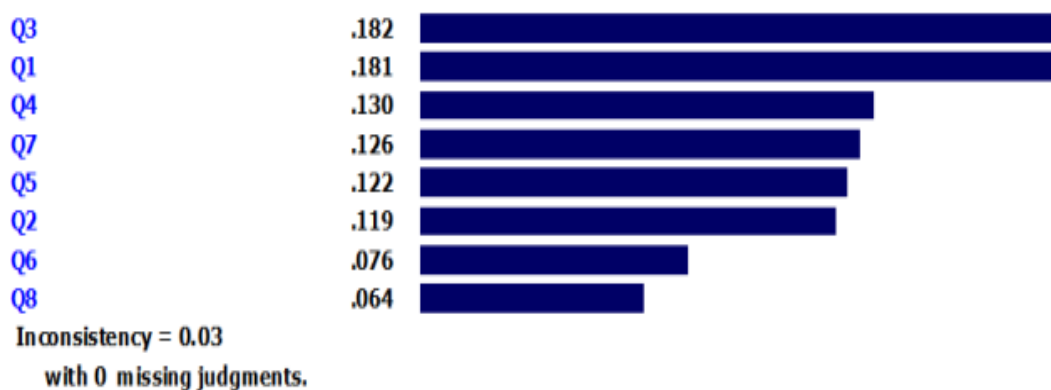
ضریب اهمیت شاخص

در ادامه پژوهش، ضریب اهمیت هر یک از شاخص‌های پژوهش با استفاده از فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) تبیین شد. در واقع یکی از ملزومات شناسایی و تعیین اولویت‌های اجرایی، علاوه بر تعیین میزان مطلوبیت شاخص، تعیین ضریب اهمیت بود که این امر از طریق مدل AHP و براساس دیدگاه و نظرات کارشناسان و متخصصان حوزه برنامه‌ریزی شهری و مسکن انجام شد. نتایج بررسی ضریب اهمیت شاخص‌های مطلوبیت اقتصادی نشان داد که شاخص‌های قیمت تمام‌شده مسکن و تناسب قیمت با درآمد به ترتیب با ضرایب ۰/۱۸۲ و ۰/۱۸۱ از بیشترین اهمیت نسبی برخوردار هستند. شاخص‌های شیوه دریافت و ارائه تسهیلات، نحوه بازپرداخت وام یا اقساط مسکن، میزان اجاره‌بهای مسکن، شرایط پیش‌پرداخت، هزینه‌های جاری مسکن و فاصله

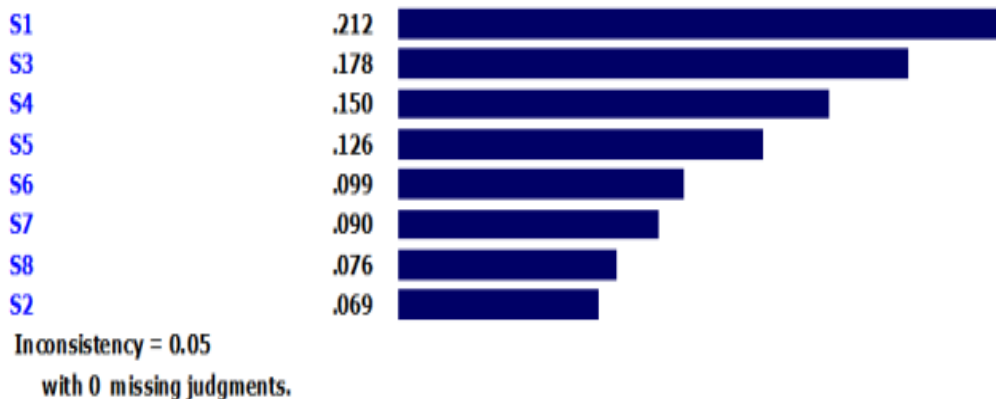
واحدهای مسکونی تا محل کار نیز در رتبه‌های بعدی قرار داشتند (شکل ۲). براساس نتایج فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی برای شاخص‌های اجتماعی، تراکم جمعیت واحدهای مسکونی و امنیت ساختمان و امنیت فضاهای بیرونی به ترتیب با ضرایب نسبی ۰/۲۱۲، ۰/۱۷۸ و ۰/۱۵۰ نسبت به سایر شاخص‌های اجتماعی از اهمیت بیشتری برخوردار بودند. شاخص‌های رعایت اصل محرمیت، فرهنگ آپارتمان‌نشینی افراد، مشارکت همسایگان در حل مسائل ساختمان، حس مسئولیت‌پذیری ساکنان و تعاملات اجتماعی همسایگان با یکدیگر نیز در رتبه‌های چهارم تا هشتم قرار داشتند (شکل ۳). بررسی اهمیت نسبی شاخص‌های خدماتی نشان داد که شاخص دسترسی به خدمات بهداشتی-درمانی با ضریب نسبی ۰/۲۳۰ از اهمیت بیشتری برخوردار است.

شاخص‌های زیبایی و نمای ساختمان‌ها، کاربرد مناسب رنگ در نما و هماهنگی نمای ساختمان‌ها اهمیت نسبی کمتری را داشتند (شکل ۵). نهایتاً در زمینه بُعد بیرونی مسکن و عوامل بیرونی مسکن، ۱۳ شاخص بررسی شد. براساس نتایج به‌دست‌آمده، شاخص آرامش صوتی با ضریب نسبی ۰/۱۱۴ از اهمیت نسبی بیشتری برخوردار بود. شاخص‌های پاکیزگی محیط و سیستم جمع‌آوری زباله به‌ترتیب با ضرایب نسبی ۰/۱۱۱ و ۰/۱۱۰ در رتبه‌های دوم و سوم قرار گرفتند. شاخص‌های آسفالت و سنگ فرش معابر، مسیر ویژه عبوران پیاده و مبلمان و اثاثیه شهری اهمیت کمتری داشتند (شکل ۶).

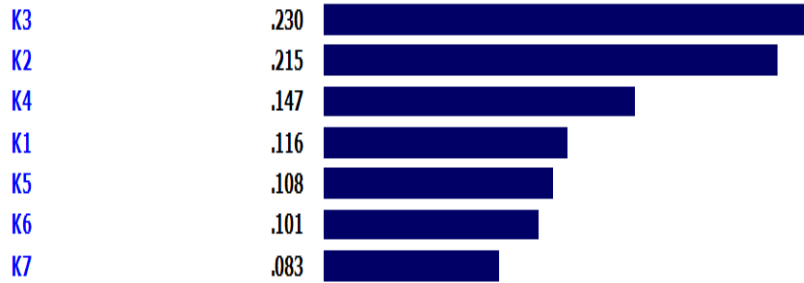
شاخص‌های دسترسی به خدمات آموزشی، دسترسی به خدمات تجاری و بازارهای محلی، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به خدمات ورزشی، کیفیت زمین بازی کودکان و خدمات فرهنگی-مذهبی نیز در رتبه‌های دوم تا هفتم قرار داشتند (شکل ۴). در رابطه با بررسی میزان مطلوبیت کالبدی مجتمع‌های مسکونی شهر رشت، ۱۱ شاخص انتخاب شد. بررسی ضریب اهمیت این شاخص‌ها نشان داد که شاخص مقاومت و استحکام بنا با ضریب ۰/۱۷۱ نسبت به سایر شاخص‌ها از اهمیت بیشتری برخوردار بود. شاخص‌های نور دریافتی طبیعی و تهویه طبیعی واحدهای مسکونی نیز به‌ترتیب با ضرایب نسبی ۰/۱۳۱ و ۰/۱۵۵ در رتبه‌های دوم و سوم قرار داشتند.



شکل ۲: ضریب اهمیت شاخص‌های مطلوبیت اقتصادی

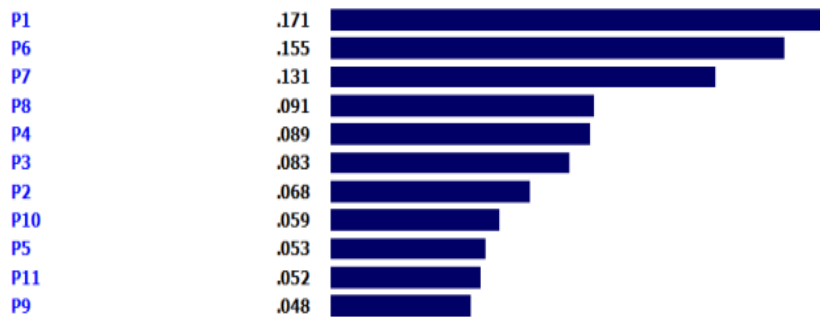


شکل ۳: ضریب اهمیت شاخص‌های مطلوبیت اجتماعی



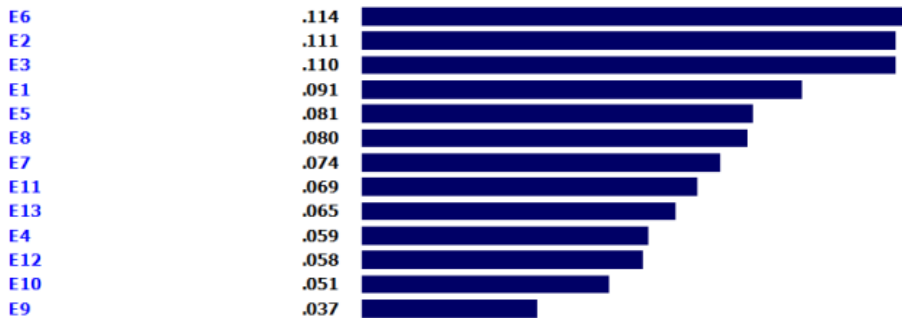
Inconsistency = 0.03
with 0 missing judgments.

شکل ۴: ضریب اهمیت شاخص‌های مطلوبیت خدماتی



Inconsistency = 0.04
with 0 missing judgments.

شکل ۵: ضریب اهمیت شاخص‌های بُعد درونی مسکن



Inconsistency = 0.06
with 0 missing judgments.

شکل ۶: نمودار ضریب اهمیت شاخص‌های بُعد بیرونی مسکن

تهیه و ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۰

در جدول ۵، بالغ بر ۳۴ درصد از شاخص‌های پژوهش (۱۶ شاخص) از دیدگاه کارشناسان محترم از اهمیت بسیار زیاد برخوردار بودند. ۱۱ شاخص اهمیت زیاد و ۱۳ شاخص اهمیت نسبتاً زیاد داشتند. ۷ شاخص نیز از اهمیت کمی برخوردار بودند.

در گام بعدی، پس از تبیین ضریب اهمیت شاخص‌ها، به لحاظ کیفی نیز، سطوح اهمیت شاخص‌ها بررسی شد. در واقع براساس نتایج مدل AHP، شاخص‌های پژوهش در پنج گروه با اهمیت زیاد، زیاد، متوسط، کم و خیلی کم قرار گرفتند. براساس اطلاعات ارائه‌شده

جدول ۵: نتیجه بررسی میزان اهمیت شاخص‌ها در در مسکن جدید مورد مطالعه در شهر رشت

سطح اهمیت شاخص	نوع شاخص	فراوانی	فراوانی نسبی
بسیار زیاد	تناسب قیمت با درآمد، قیمت تمام‌شده مسکن، شیوه دریافت و ارائه تسهیلات، تراکم جمعیت واحدهای مسکونی، امنیت ساختمان، امنیت فضاهای بیرونی، دسترسی به خدمات آموزشی، دسترسی به خدمات بهداشتی-درمانی، مقاومت و استحکام بنا، نور دریافتی طبیعی، تهویه طبیعی واحدهای مسکونی، تأسیسات ساختمان، کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز، پاکیزگی محیط، سیستم جمع‌آوری زباله و آرامش صوتی.	۱۶	۳۴/۰۴
زیاد	میزان اجاره‌بهای مسکن، نحوه بازپرداخت وام یا اقساط مسکن، رعایت اصل حریمیت، سطح فرهنگ آپارتمان‌نشینی افراد، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به خدمات تجاری و بازارهای محلی، اتاق در اختیار خانوار، مساحت زیربنا، شبکه دفع فاضلاب، آسایش اقلیمی فضاهای بیرونی و روشنایی معابر.	۱۱	۲۳/۴
نسبتاً زیاد	شرایط پیش‌پرداخت، مشارکت همسایگان در حل مسائل ساختمان، دسترسی به خدمات ورزشی، معماری و طراحی داخلی، تنوع طرح نما، ظرفیت پارکینگ ساختمان، وجود فضاهای نشستن و مکث، هزینه‌های جاری مسکن، حس مسئولیت‌پذیری ساکنان، مبلمان و اثاثیه شهری، تعاملات اجتماعی همسایگان با یکدیگر، هماهنگی نمای ساختمان‌ها و مسیر ویژه عابران پیاده.	۱۳	۲۷/۶۵
کم	فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار، کیفیت زمین بازی کودکان، زیبایی و نمای ساختمان‌ها، کاربرد مناسب رنگ در نما، بازافت زباله، آسفالت و سنگ فرش معابر و خدمات فرهنگی-مذهبی	۷	۱۴/۹۱
بسیار کم	-	۰	۰
	جمع	۴۷	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

تحلیل یافته‌های پژوهش

تحلیل شکاف اهمیت-مطلوبیت

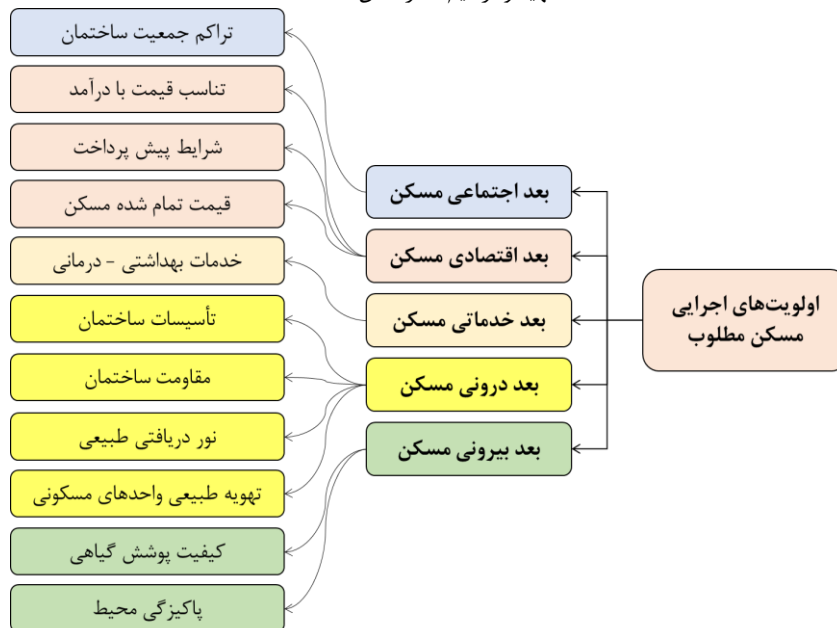
در ادامه پژوهش برای تحلیل یافته‌ها، شکاف بین مطلوبیت و اهمیت شاخص‌ها تحلیل شد. در واقع از طریق این روش می‌توان اولویت‌های اجرایی را شناسایی کرد. در این روش، اولویت‌های اجرایی، شاخص‌هایی هستند که از اهمیت زیاد و بسیار زیاد و در عین حال از مطلوبیت پایین و بسیار پایین برخوردار باشند. نتایج این بخش از پژوهش در شکل ۷ ارائه شده‌است. در این نمودارها، بیشترین شکاف و اختلاف میان مطلوبیت و اهمیت شاخص‌ها مبنای تعیین اولویت‌های اجرایی بود. براساس نتایج به‌دست‌آمده، در بخش اقتصادی، شاخص‌های تناسب قیمت با درآمد، شرایط پیش‌پرداخت و قیمت تمام‌شده مسکن بیشترین شکاف میان اهمیت و مطلوبیت را داشتند. در واقع شاخص‌های مذکور از اهمیت بسیار زیاد و مطلوبیت پایین برخوردار بودند. در بُعد اجتماعی شاخص تراکم جمعیتی به‌عنوان یکی از اولویت‌های

اجرایی، از اهمیت بسیار زیاد و میزان مطلوبیت پایین برخوردار بود. یکی دیگر از شاخص‌های بُعد اجتماعی که شکاف قابل توجهی میان اهمیت و مطلوبیت داشت، رعایت اصل حریمیت بود. در بُعد شاخص‌های خدماتی، شاخص دسترسی به خدمات بهداشتی-درمانی با اهمیت بسیار زیاد و میزان مطلوبیت نسبی، به‌عنوان اولویت اجرایی تعیین شد. در بُعد درونی مسکن، براساس بیشترین شکاف و اختلاف میان اهمیت و مطلوبیت شاخص‌ها، مهم‌ترین اولویت‌های اجرایی تهویه طبیعی و همچنین نور طبیعی دریافتی در ساختمان‌های مسکونی مورد مطالعه بود. در این بُعد شاخص‌های مقاومت ساختمان و تأسیسات ساختمان نیز، از اولویت‌های اجرایی بودند. در بُعد محیط بیرونی، پاکیزگی محیط و کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز در محیط‌های مسکونی به‌عنوان اولویت‌های اجرایی تعیین شدند. شکل ۸، اولویت‌های اجرایی مستخرج از تحلیل شکاف میان اهمیت و مطلوبیت شاخص‌های کیفی مسکن را نشان می‌دهد.



شکل ۷: تلفیق ضرایب مطلوبیت و اهمیت شاخص‌های کیفی مسکن

تهیه و ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۰



شکل ۸: اولویت‌های اجرایی مستخرج از تحلیل شکاف میان اهمیت و مطلوبیت شاخص‌های کیفی مسکن

تهیه و ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۰

تحلیل عاملی تأییدی

یکی دیگر از بخش‌های تحلیل پژوهش، استفاده از تحلیل عاملی تأییدی در شناسایی اولویت‌های اجرایی است. تحلیل عاملی تأییدی در واقع مدل نظری پژوهش را مورد آزمون قرار داده و به خلاصه کردن

عوامل می‌پردازد. در واقع با استفاده از تحلیل عاملی تأییدی می‌توان میزان همپوشانی و انطباق مدل تئوری و تجربی پژوهش را تحلیل کرد. جدول ۶، نتایج حاصل از تحلیل عاملی تأییدی را نشان می‌دهد.

جدول ۶: خلاصه نتایج تحلیل عاملی تأییدی در شناسایی اولویت‌های اجرایی

آزمون‌ها	امتیاز عاملی کل	درصد تبیین واریانس	مشترکات	شاخص‌ها	بُعد
Kmo= 0.633 Sig: 0.000	۶/۲۲	۶۵/۶۲	۰/۶۷۴	قیمت تمام‌شده مسکن	اقتصادی
			۰/۶۲۳	میزان اجاره‌بهای مسکن	
			۰/۶۱۱	فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار	
Kmo= 0.511 Sig: 0.000	۴/۰۶	۴۴/۵۵	۰/۶۳۲	امنیت ساختمان	اجتماعی
			۰/۶۲۲	امنیت فضاهای بیرونی	
			۰/۵۹۸	سطح فرهنگ آپارتمان‌نشینی افراد	
Kmo= 0.689 Sig: 0.000	۵/۸۸	۶۸/۴۷	۰/۷۵۴	دسترسی به خدمات آموزشی	خدماتی
			۰/۷۱۱	دسترسی به خدمات بهداشتی-درمانی	
			۰/۷۰۶	دسترسی به خدمات تجاری و بازارهای محلی	
Kmo= 0.724 Sig: 0.000	۷/۱۴	۷۷/۲۲	۰/۷۴۵	مقاومت و استحکام بنا	بُعد درونی مسکن
			۰/۷۴۱	معماری و طراحی داخلی	
			۰/۷۱۱	اتاق در اختیار خانوار	
			۰/۶۸۴	تهویه طبیعی واحدهای مسکونی	
			۰/۶۸۱	تأسیسات ساختمان	
Kmo= 0.714 Sig: 0.000	۶/۱۱	۷۱/۶۳	۰/۷۲۹	کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز	بُعد بیرونی مسکن
			۰/۶۸۲	آرامش صوتی	
			۰/۶۴۹	مسیر ویژه عابران پیاده	
			۰/۶۲۳	وجود فضاهای نشستن و مکث	

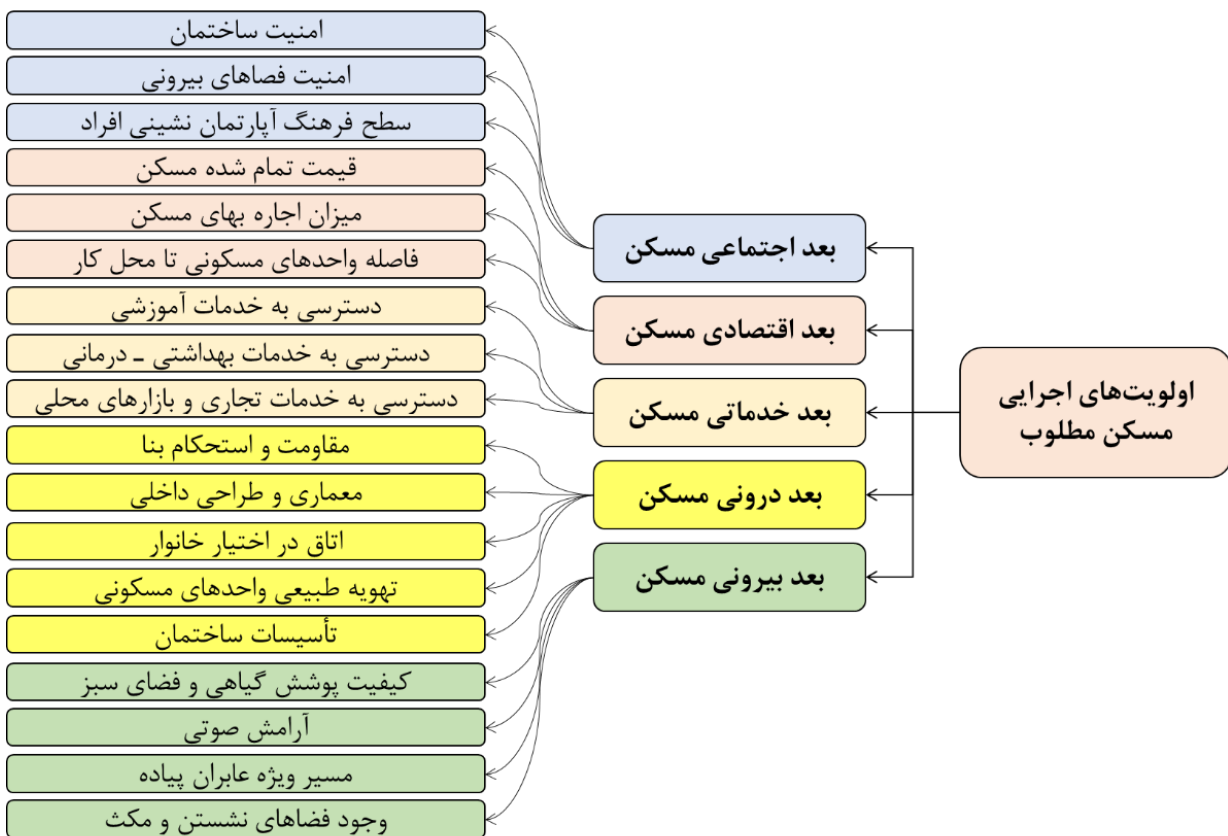
مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۰

نتایج بررسی‌ها نشان داد که بُعد اقتصادی، با ۶۵/۶۲ درصد تبیین موضوع مطلوبیت مسکن جدید در شهرها و امتیاز عاملی ۶/۲۲، معرف سه عامل قیمت تمام‌شده مسکن، میزان اجاره‌بهای مسکن و فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار است. در واقع از بین ۸ عامل مورد مطالعه در بین عوامل اقتصادی، اهمیت سه عامل مذکور در تحقق مطلوبیت مسکن جدید شهری در کلان‌شهر رشت تأیید شد. در بُعد اجتماعی،

۸ عامل بررسی شد. درصد تبیین واریانس برای بُعد اجتماعی برابر با ۴۴/۵۵ و امتیاز عاملی نیز برابر با ۴/۰۶ برآورد شد. براساس نتایج روش تحلیل عاملی تأییدی، اهمیت ۳ عامل شامل امنیت ساختمان، امنیت فضاهای بیرونی و سطح فرهنگ آپارتمان‌نشینی افراد تأیید شد. نتایج برای بُعد خدماتی با واریانس ۶۸/۴۷ و امتیاز عاملی ۵/۸۸ نشان داد که ۳ عامل دسترسی به خدمات آموزشی، دسترسی به خدمات

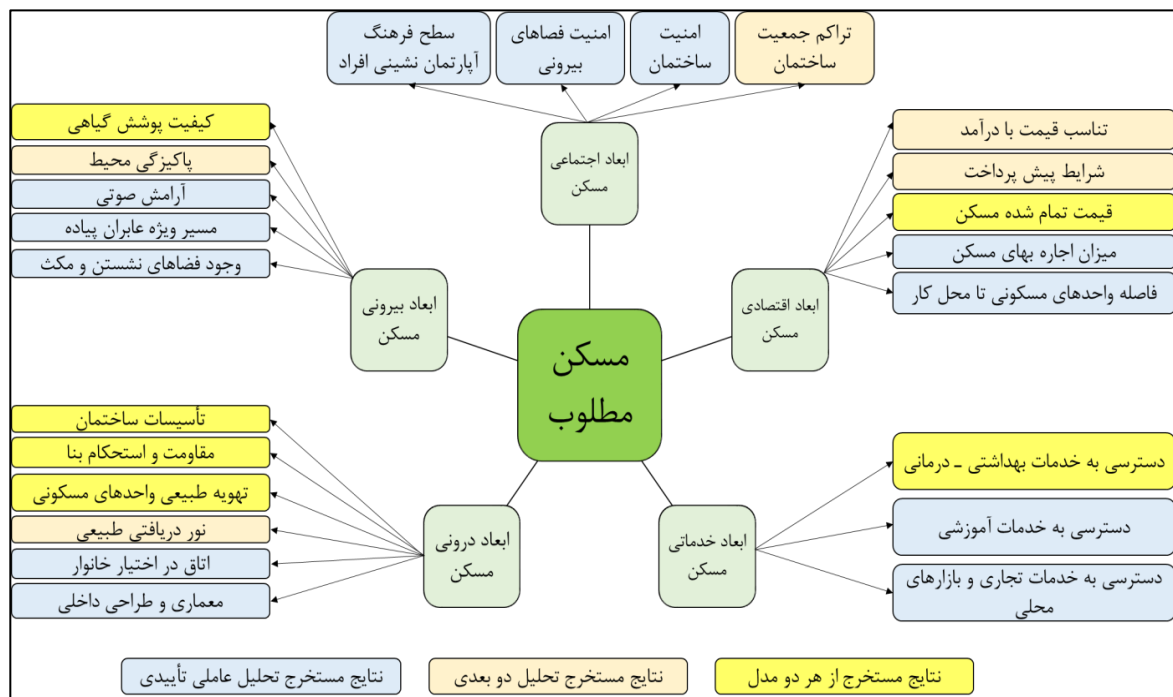
طبیعی واحدهای مسکونی و تأسیسات ساختمان تأیید شد. نهایتاً در بُعد بیرونی مسکن، نتایج نشان داد، با واریانس ۷۱/۶۳ و امتیاز عاملی ۶/۱۱، چهار عامل کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز، آرامش صوتی، مسیر ویژه عابران پیاده و وجود فضاهای نشستن و مکث در مطلوبیت مسکن جدید شهری اهمیت دارند. شکل ۹، اولویت‌های اجرایی تحقق مسکن مطلوب را براساس روش تحلیل عاملی تأییدی نشان می‌دهد.

بهداشتی- درمانی و دسترسی به خدمات تجاری و بازارهای محلی بیشترین اهمیت را در مطلوبیت مسکن جدید شهری دارند. براساس نتایج به‌دست‌آمده از روش تحلیل عاملی تأییدی، بُعد درونی مسکن با واریانس ۷۷/۲۲ و امتیاز عاملی ۷/۱۴ بیشترین تأثیرگذاری و اهمیت را در تحقق مطلوبیت مسکن جدید شهری دارد. از بین ۱۱ عامل کالبدی، اهمیت و تأثیرگذاری ۵ عامل شامل مقاومت و استحکام بنا، معماری و طراحی داخلی، اتاق در اختیار خانوار، تهویه



شکل ۹: اولویت‌های اجرایی مستخرج از تحلیل عاملی تأییدی شاخص‌های کیفی مسکن

تهیه و ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۰



شکل ۱۰: مدل پیشنهادی پژوهش در جهت تحقق مسکن مطلوب در نواحی شهری

تهیه و ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۰

نتیجه

ساختمان، کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز، مسیر ویژه عبور پیاده و وجود فضاهای نشستن و مکث نیز در وضعیت نامطلوب بودند. در تأیید نتایج پژوهش، می‌توان به پژوهش محمدزاده (۱۳۹۰) اشاره کرد که در بررسی عوامل کالبدی فضایی مجتمع‌های مسکونی شهر جدید سهند به این نتیجه رسید که ۵۰ درصد از واحدهای مسکونی مورد مطالعه در وضعیت نامطلوب قرار داشتند. همچنین رفیعیان و همکاران (۱۳۹۳) این موضوع را تأیید کردند که از مجموع ۲۰ شاخص مورد مطالعه در مجتمع مسکونی مهر شهر زاهدان، تنها وضعیت دو شاخص در شرایط مطلوب بود. به عبارت دیگر آنکه بالغ بر ۹۰ درصد شاخص‌ها در وضعیت نامطلوب بودند. تحلیل یافته‌های پژوهش با بهره‌گیری از مدل شکاف میان مطلوبیت و اهمیت شاخص‌ها و همچنین مدل تحلیل عاملی تأییدی انجام شد. تحلیل اختلاف سطح اهمیت و

پژوهش حاضر تلاش کرد اولویت‌های اجرایی در زمینه ارتقای مطلوبیت مسکن جدید شهری را در کلان‌شهر رشت با پیمایش محیطی و مطالعات تجربی در هفت مجتمع مسکونی تعیین کند. در این پژوهش، ۴۷ عامل بررسی شد. جمع‌بندی نظرات ساکنان هفت مجتمع مسکونی مورد مطالعه در کلان‌شهر رشت نشان داد که وضعیت بالغ بر ۵۱ درصد عوامل، در سطح نامطلوب و بسیار نامطلوب قرار دارد. براساس نتایج به دست آمده، عوامل معماری و طراحی داخلی، نور دریافتی طبیعی، تهویه طبیعی واحدهای مسکونی، تنوع طرح نما، کاربرد مناسب رنگ در نما در وضعیت بسیار نامطلوب بودند. عواملی همچون تناسب قیمت با درآمد، فاصله واحدهای مسکونی تا محل کار، تعاملات اجتماعی همسایگان با یکدیگر، استحکام بنا، اتاق در اختیار خانوار، تأسیسات

طبیعی دریافتی در ساختمان‌های مسکونی مورد مطالعه بود. در این بُعد شاخص‌های مقاومت ساختمان و تأسیسات ساختمان نیز، از اولویت‌های اجرایی بودند. در بُعد محیط بیرونی، پاکیزگی محیط و کیفیت پوشش گیاهی و فضای سبز در محیط‌های مسکونی به‌عنوان اولویت‌های اجرایی تعیین شدند. نتایج تحلیل عاملی تأییدی نشان داد که عوامل کالبدی در بُعد درونی مسکن با واریانس ۷۷/۲۲ درصد، بیشترین تأثیرگذاری و اهمیت را در مطلوبیت مجتمع‌های مسکونی دارند. در این زمینه نتایج پژوهش خلخالی و آیوازیان (۱۳۹۹) در بررسی عوامل مؤثر بر رضایت‌مندی ساکنان از مجتمع مسکونی دانشگاهیان الهیه نشان داد که جنبه‌های کالبدی نسبت به عوامل عملکردی و اجتماعی از اهمیت بیشتری برخوردار هستند.

رشد بی‌رویه و گسترده جمعیت شهرنشین، نواحی و سکونتگاه‌های شهری را با مسائل مختلفی همچون کمبود مسکن مواجه کرده‌است. مسکن به‌مثابه یک نیاز اساسی برای جامعه شهری امروز ایران است. از سوی دیگر گرانی مسکن و ناتوانی اقشار زیادی از جامعه باعث شده‌است تا در شرایط فعلی، دولت مردان بیش از هر زمان دیگری به فکر تأمین مسکن شهروندان باشند. کمبود مسکن در شهرها و مسائل سیاسی مرتبط با آن باعث شد تا مسکن شهری با کمترین مطلوبیت تأمین شود. براین‌اساس در پایان پژوهش، مدل پیشنهادی براساس همپوشانی و تلفیق نتایج در جهت تحقق مسکن مطلوب در نواحی شهری پیشنهاد شده‌است.

مطلوبیت شاخص‌ها نشان داد که ۱۱ عامل به‌عنوان اولویت اجرایی در تحقق مطلوبیت مسکن جدید شهری نقش دارند. تراکم جمعیت ساختمان‌ها در بُعد اجتماعی یکی از اولویت‌های اجرایی بود. در تأیید اهمیت این عامل می‌توان گفت امروز با تشدید بیماری‌های روانی شهروندان، پژوهش‌های مختلف تأثیرات منفی ازدحام و تراکم‌های بالای مسکونی بر روی سلامت روان افراد را تأیید کرده‌اند. در رابطه با نتایج پژوهش، آزاده و همکاران (۱۳۹۹) با پژوهش تجربی و عملیاتی در دو محله از کلان‌شهر اصفهان نشان دادند که تراکم ساختمانی تا حد ۵۱ درصد توانایی پیش‌بینی شاخص افسردگی و تا حد ۴۷ درصد توانایی پیش‌بینی استرس افراد را دارد؛ بنابراین با کاهش تراکم و ازدحام در مجتمع‌های مسکونی می‌توان سطح مطلوبیت مسکن جدید شهری را افزایش داده و از این طریق تأثیرات منفی مسکن بر روی سلامت روان و کیفیت زندگی افراد را کاهش داد. از دیگر عوامل اجرایی که در مطلوبیت مجتمع‌های مسکونی مورد مطالعه در کلان‌شهر رشت نقش داشتند، می‌توان به تناسب قیمت با درآمد، شرایط پیش‌پرداخت و قیمت تمام‌شده مسکن در بُعد اقتصادی اشاره کرد. در بُعد شاخص‌های خدماتی، شاخص دسترسی به خدمات بهداشتی و درمانی با اهمیت بسیار زیاد و میزان مطلوبیت نسبی، به‌عنوان اولویت اجرایی تعیین شد. در بُعد درونی مسکن، براساس بیشترین شکاف و اختلاف میان اهمیت و مطلوبیت شاخص‌ها، مهم‌ترین اولویت‌های اجرایی تهویه طبیعی و همچنین نور

منابع

- ابراهیم‌زاده، عیسی؛ جمیل قادر مرزی (۱۳۹۴). تحلیلی بر کیفیت مسکن محلات شهری راهکاری در جهت بهبود کیفیت زندگی شهروندان، مطالعه موردی: محلات شهر دهگلان. جغرافیا و توسعه، دوره ۱۳، شماره ۴۰، صفحات ۱۵۶-۱۳۹.
<https://dx.doi.org/10.22111/gdij.2015.2103>
- احدنژاد روشتی، محسن؛ سمیرا مرادی‌مفردف (۱۳۹۲). نقش استراتژی توسعه شهری در سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، برنامه‌ریزی منطقه‌ای. دوره ۳، شماره ۱۲، صفحات ۴۸-۳۵.
http://jzpm.miau.ac.ir/article_314.html
- آصفی مازیار؛ الناز ایمانی (۱۳۹۵). باز تعریف الگوهای طراحی مسکن مطلوب ایرانی- اسلامی معاصر با ارزیابی کیفی خانه‌های سنتی، مجله پژوهش‌های معماری اسلامی. دوره ۴، شماره ۲، صفحات ۷۳-۵۶.
<http://jria.iust.ac.ir/article-1-486-fa.html>
- آزاده، سیدرضا؛ جمال محمدی سیداحمدیانی، حمیدظاهر نشاط دوست (۱۳۹۹). بررسی ارتباط بین شاخص‌های کمی مسکن و سلامت‌روانی شهروندان مطالعه موردی: محله مرداوچ- اصفهان، نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی. دوره ۲۴، شماره ۷۲، صفحات ۳۳-۱.
[HTTPS://GEOPLANNING.TABRIZU.AC.IR/ARTICLE_10777.HTML](https://GEOPLANNING.TABRIZU.AC.IR/ARTICLE_10777.HTML)
- آزاده، سیدرضا؛ جمال محمدی؛ سیداحمد یانی؛ حمیدظاهر نشاط‌دوست (۱۳۹۸). همبستگی شاخص‌های کیفی مسکن و استرس درک‌شده در خانوارهای کلان‌شهر اصفهان، تحقیقات جغرافیایی. دوره ۳۴، شماره ۳، صفحات ۳۶۷-۳۵۷.
<http://georesearch.ir/article-1-716-fa.html>
- بهمنی، افشین؛ صفر قائدرحمتی (۱۳۹۵). ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کیفی مسکن مناسب (نمونه موردی: مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان)، جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای. دوره ۱۴، شماره ۱، صفحات ۶۵-۴۷.
<https://dx.doi.org/10.22067/geography.v14i1.41052>
- بزی، خدارحم؛ عباس جواهری (۱۳۹۰). بررسی افتراق مکانی- فضایی محله‌های شهر زابل در برخورداری از شاخص‌های مسکن سالم، جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی. دوره ۲۲، شماره ۳، صفحات ۲۰۲-۱۸۵.
https://gcp.ui.ac.ir/article_18514.html
- پورده‌هقان، حافظه؛ آزاده شاهچراغی؛ سیدمصطفی مختاباد امرئی (۱۳۹۸). سنجش و تحلیل قواعد نظری مسکن مطلوب با تکیه بر آرای مردم. مسکن و محیط روستا. دوره ۳۸، شماره ۱۶۵، صفحات ۹۶-۸۱.
<http://jhre.ir/article-1-1699-fa.html>
- ثمین شریفی‌میاوقی، ابراهیم؛ معصومه یعقوبی‌سنقرچی؛ مسعود حق‌لسان (۱۳۹۸). ارزیابی مؤلفه‌های ارزشی معماری مسکن مطلوب براساس نظام معرفتی اسلام (نمونه موردی: خانه‌های معاصر ارومیه)، نشریه علمی آموزش و ارزشیابی. دوره ۱۲، شماره ۴۸، صفحات ۶۲-۳۳.
<https://dx.doi.org/10.30495/jinev.2020.672760>
- خلخال، سیده‌زهره؛ سیمون آیوازیان (۱۳۹۹). بررسی عوامل مؤثر بر رضایت‌مندی ساکنان از مجتمع‌های مسکونی، مورد مطالعه: مجتمع مسکونی دانشگاهیان الهیه، فصلنامه آرمانشهر، دوره ۱۳، شماره ۳۲، صفحات ۸۰-۶۷.
<https://dx.doi.org/10.22034/aaud.2020.120055>
- روستایی، شهریور؛ ایرج تیموری؛ محمد نعمتی (۱۳۹۹). بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن شهری با استفاده از شبکه عصبی مصنوعی (موردشناسی: منطقه دو تبریز)، جغرافیا و توسعه، دوره ۱۸، شماره ۵۹، صفحات ۱۴۸-۱۲۹.
<10.22111/GDIJ.2020.5464>
- رفعیان، مجتبی؛ ماندانا مسعودی‌راد؛ مریم رضائی؛ مونا مسعودی‌راد (۱۳۹۳). سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر، موردشناسی: مهر شهر زاهدان، جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای. دوره ۴، شماره ۱۲، صفحات ۱۵۰-۱۳۵.
<https://dx.doi.org/10.22111/gaij.2014.1671>

- رهنما، محمدرحیم؛ محسن کمانداری (۱۳۹۴). سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان از کیفیت محیط مسکونی در شهر کرمان، جغرافیای اجتماعی کرمان. دوره ۲. شماره ۱. صفحات ۵۹-۳۹.
- https://jusc.uk.ac.ir/article_1789.html?lang=fa
- رجائی، سیدعباس؛ حسین حاتمی‌نژاد؛ احمد پوراحمد؛ سارا الله‌قلی‌پور (۱۳۹۷). بررسی وضعیت مسکن پایدار شهری در ناحیه ۱ منطقه ۹ تهران، فصلنامه شهر پایدار. دوره ۱. شماره ۱. صفحات ۹۱-۱۰۵.
- <https://dx.doi.org/10.22034/jsc.2018.87372>
- زیاری، سمیه؛ رحمت‌اله فرهودی؛ احمد پوراحمد؛ حسین حاتمی‌نژاد (۱۳۹۷). بررسی و تحلیل مسکن پایدار در شهر کرج، جغرافیا و توسعه. دوره ۱۶. شماره ۵۲. صفحات ۱۵۶-۱۴۱.
- <https://dx.doi.org/10.22111/gdij.2018.4119>
- سلطانی، لیلا؛ مریم دارابی (۱۳۹۵). ارزیابی کیفیت محیط در محله‌های تاریخی شهرها (مطالعه موردی: محله نرفرآباد شهر ری)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی. دوره ۴۸. شماره ۳. صفحات ۴۳۹-۴۲۹.
- <https://dx.doi.org/10.22059/jhgr.2016.51980>
- شمس، مجید؛ منا گمار (۱۳۹۴). ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در استان همدان (با تأکید بر اقشار کم‌درآمد)، برنامه‌ریزی منطقه‌ای. دوره ۵. شماره ۲۰. صفحات ۶۸-۵۵.
- http://jzpm.miau.ac.ir/article_1699.html
- صابری‌فر، رستم؛ حسین جنگی (۱۳۹۶). بررسی شاخص‌های الگوی مسکن مناسب از منظر ساکنان گروه‌ها حاشیه‌نشین مشهد، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی. دوره ۱۷. شماره ۴۶. صفحات ۱۵۷-۱۳۹.
- <http://jgs.khu.ac.ir/article-1-2538-fa.html>
- عابدینی، اصغر؛ رضا کریمی (۱۳۹۶). تحلیل شاخص‌های مسکن در شهرستان‌های استان آذربایجان غربی براساس روش VIKOR. جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای. دوره ۷. شماره ۲۳. صفحات ۷۶-۶۱.
- <https://dx.doi.org/10.22111/gaij.2017.3224>
- غفاری جباری، شهلا؛ محمدعلی کی‌نژاد؛ آیدا ملکی (۱۳۹۶). مؤلفه‌های مسکن مطلوب در تعامل با محیط‌زیست مبتنی بر اندیشه‌های اسلامی، فرهنگ معماری و شهرسازی اسلامی. دوره ۳. شماره ۱. صفحات ۲۴-۱۳.
- <http://ciauj-tabriziau.ir/article-1-174-fa.html>
- کریمی‌بنه خلخال، هادی؛ مریم جعفری مهرآبادی؛ اسماعیل آقایی‌زاده (۱۳۹۷). ارزیابی وضعیت مسکن سالم در شهرها، فصلنامه مطالعات شهری. دوره ۷. شماره ۲۶. صفحات ۱۱۱-۹۹.
- http://urbstudies.uok.ac.ir/article_60806.html
- مشکینی، ابوالفضل؛ محمدعلی خلیجی (۱۳۹۵). ارزیابی وضعیت مسکن در محله‌های شهر بناب با استفاده از تحلیل خوشه‌ای، پژوهش‌های جغرافیای انسانی. دوره ۴۸. شماره ۴. صفحات ۶۲۹-۶۱۷.
- <https://dx.doi.org/10.22059/jhgr.2016.51702>
- محمدزاده، رحمت (۱۳۹۰). بررسی کیفیت عوامل فضایی و کالبدی فضاهای باز مجتمع‌های مسکونی شهر جدید سهند، نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی. دوره ۳. شماره ۴۷. صفحات ۳۸-۲۹.
- https://jfaup.ut.ac.ir/article_28928.html
- محمدی، محمود؛ رسول بیدرام؛ آرزو ایزدی (۱۳۹۴). سنجش محیط‌های مسکونی مطلوب شهر اصفهان از دید مدیران ارشد شهرداری، فضای جغرافیایی. دوره ۱۵. شماره ۵۰. صفحات ۱۶۴-۱۴۱.
- <http://geographical-space.iau-ahar.ac.ir/article-1-1892-fa.html>
- میرابی‌مقدم، مهرانوش؛ اسماعیل آقایی‌زاده؛ روح‌اله اوجی (۱۳۹۸). بررسی مطلوبیت فضای سبز مجتمع‌های مسکونی شهری (مطالعه موردی: شهر رشت)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری. دوره ۷. شماره ۲. صفحات ۲۸۳-۲۶۵.
- <https://dx.doi.org/10.22059/jurbangeo.2019.230893.693>

هاشم‌نژاد، هاشم؛ محسن فیضی؛ محمد رضایی (۱۳۹۴). راهکارهای طراحانه تحقق پایداری اجتماعی در مسکن گروه کم‌درآمد در شهر تهران، نشریه انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران. دوره ۶، شماره ۱. صفحات ۹۰-۸۱.

<https://dx.doi.org/10.30475/isau.2016.62001>

یزدانی، محمدحسین؛ هاجر سلمانی؛ اصغر پاشازاده (۱۳۹۶). بررسی رضایت‌مندی ساکنان مجتمع‌های مسکن مهر، مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت بابل، جغرافیا و توسعه. دوره ۱۵، شماره ۴۷. صفحات ۲۷۰-۲۵۳.

<https://dx.doi.org/10.22111/gdij.2017.3193>

References

Azimi, N., & Esmailzadeh, Y. (2017). Assessing the relationship between house types and residential satisfaction in Tabriz, Iran. *International Journal of Urban Sciences*, 21(2), 185-203.

<https://doi.org/10.1080/12265934.2016.1273128>

Abidin, N. Z., Yusof, N., & Awang, H. (2012). A foresight into green housing industry in Malaysia. *International Journal of Mechanical and Industrial Engineering*, 6(7), 373-381.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.1081413>

Azadeh, R., Mohammadi, J., & Doost, H. T. N. (2019). The Relationship Between Urban Environmental Quality and Mental Health (Depression Scale): Evidence From IRAN. *Journal of Urban and Environmental Engineering*, 13(2), 285-293.

<https://periodicos.ufpb.br/index.php/juee/article/view/47721>

Brkanić, I. (2017). Housing quality assessment criteria. *E-GFOS*, 8(14), 37-47.

<https://doi.org/10.13167/2017.14.5>

Blanco, H., Alberti, M., Forsyth, A., Krizek, K. J., Rodriguez, D. A., Talen, E., & Ellis, C. (2009). Hot, congested, crowded and diverse: Emerging research agendas in planning. *Progress in Planning*, 71(4), 153-205.

<https://doi.org/10.1016/j.progress.2009.03.001>

Carmon, N. (2002). User-controlled housing: desirability and feasibility. *European Planning Studies*, 10(3), 285-303.

<https://doi.org/10.1080/09654310220121040>

Fiadzo, E. D., Houston, J. E., & Godwin, D. D. (2001). Estimating housing quality for poverty and development policy analysis: CWIQ in Ghana. *Social Indicators Research*, 53(2), 137-162.

<https://doi.org/10.1023/A:1026764711406>

Hussey, L. K., & Malczewski, J. (2018). Housing quality evaluation using Analytic Network Process: a case study in the Ashanti Region, Ghana. *African Geographical Review*, 37(3), 209-226.

<https://doi.org/10.1080/19376812.2016.1253486>

Keall, M., Baker, M. G., Howden-Chapman, P., Cunningham, M., & Ormandy, D. (2010). Assessing housing quality and its impact on health, safety and sustainability. *Journal of Epidemiology & Community Health*, 64(9), 765-771.

<http://dx.doi.org/10.1136/jech.2009.100701>

KearneyAR(2006). Residential development patterns and neighborhood satisfaction: impacts of density and nearby nature. *Environment and Behavior*, 38(1): 112-139.

<https://doi.org/10.1177%2F0013916505277607>

Siddiqui, A., Siddiqui, A., Maithani, S., Jha, A. K., Kumar, P., & Srivastav, S. K. (2017). Urban growth dynamics of an Indian metropolitan using CA Markov and Logistic Regression. *The Egyptian Journal of Remote Sensing and Space Science*. 21, 229-236.

<https://doi.org/10.1016/j.ejrs.2017.11.006>

Seyfang, G (2010). Community action for sustainable housing: Building a low-carbon future. *Energy Policy*, 38(12), 7624-7633.

<https://doi.org/10.1016/j.enpol.2009.10.027>

Winston, N., & Eastaway, M. P. (2008). Sustainable housing in the urban context: international sustainable development indicator sets and housing. *Social Indicators Research*, 87(2), 211-221.

<https://doi.org/10.1007/s11205-007-9165-8>

Zhang, L., Chen, L., Wu, Z., Zhang, S., & Song, H. (2018). Investigating young consumers, purchasing intention of green housing in China. *Sustainability*, 10(4), 1-15.

<https://doi.org/10.3390/su10041044>