

## بررسی تطبیقی میزان اثربخشی مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی بر رضایتمندی سکونتی پژوهش موردی: محلات مقدم، تختی و هاشمی شهر تهران

\*ملیحه باباخانی<sup>۱</sup>، آسیه سامه<sup>۲</sup>

۱. استادیار، گروه شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران.  
۲. استادیار، گروه معماری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۲/۲۷ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۳/۱۲

### A Comparative Study of the Personality Components Effectiveness on Residential Satisfaction Case Study: Moghadam, Takhti & Hashemi Neighborhoods in Tehran

\*Malihe Babakhani<sup>1</sup>, Asieh Sameh<sup>2</sup>

1. Assistant Professor, Department of Urban Planning, Imam Khomeini International University, Qazvin, Iran.  
2. Assistant Professor, Department of Architecture, University of Zanjan, Zanjan, Iran.

Received: 2020/05/16 Accepted: 2021/06/02

نوع مقاله: پژوهشی

#### Abstract

The purpose of this research is to explain the effectiveness of personality components on residential satisfaction. The applied research was done using the descriptive-analytical method. Hierarchical cluster analysis and K-Means were used to determine the locations of the study sample. The target audience in measuring residential satisfaction is the residents of neighborhoods whose houses were renovated between 1388-1392. According to Cochran's formula, 325 questionnaires were completed in a systematic way in the neighborhoods. The validity of the instrument was confirmed using Cronbach's alpha test with a coefficient of 0.72. Exploratory factor analysis is used to explain the factors of residential satisfaction in the neighborhoods, and Mann-Whitney U-test and Kruskal-Wallis test are used to investigate the influence of personality traits on residential satisfaction, and finally, the relationship between personality traits and the residential satisfaction factors was determined by regression analysis. The innovation of the current research is to investigate the influence of personality components on residential satisfaction in the field of worn-out urban contexts and also to consider the component of the resident's dwelling status as a new component in this field. According to the results of the study, the characteristics of the residential complex, environmental-social conditions of the neighborhood, local services and facilities, and the condition of the residential unit were determined as factors representing residential satisfaction. Gender, residence status, ownership, income, and education have an effect on residential satisfaction. Ownership and education components have the highest and household dimension has the lowest impact on residents' residential satisfaction.

#### Keywords

Personality Components, Residential Satisfaction, Moghadam Neighborhood, Takhti Neighborhood, Hashemi Neighborhood, Tehran.

#### چکیده

هدف این پژوهش تبیین اثربخشی مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی بر رضایتمندی سکونتی در سه محله مقدم، تختی و هاشمی شهر تهران است. نوع پژوهش کاربردی و با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی انجام شده است. از روش تحلیل خوشه‌ای سلسله‌مراتبی و K-Means، برای تعیین محلات نمونه مطالعاتی استفاده شد. جامعه مخاطب در سنجش موضوع رضایتمندی سکونتی، ساکنینی از محلات هستند که خانه‌هایشان در فاصله سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۲ نوسازی شده است. طبق فرمول کوکران ۳۲۵ پرسشنامه به روش سیستماتیک در محلات تکمیل شد. نتیجه روایی پرسشنامه با آلفای کرونباخ ۰/۷۲ در رابطه با کلیه سؤالات، این روایی را در سطح بالا مورد تأیید قرار داد. از تحلیل عامل اکتشافی جهت تبیین عوامل معرف رضایتمندی سکونتی در محلات و از آزمون‌های یو من ویتنی و آزمون کروسکال والیس جهت بررسی تأثیرگذاری ویژگی‌های شخصیتی بر رضایتمندی سکونتی است و در نهایت رابطه ویژگی‌های شخصیتی با عوامل رضایتمندی سکونتی با تحلیل رگرسیونی مشخص گردید. نوآوری پژوهش حاضر بررسی تأثیرگذاری مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی بر رضایتمندی سکونتی در عرصه بافت‌های فرسوده شهری و همچنین در نظر گرفتن مؤلفه وضعیت اقامت ساکنان به‌عنوان یک مؤلفه جدید در این حوزه است. طبق نتایج حاصل چهار عامل ویژگی‌های مجتمع مسکونی، شرایط محیطی-اجتماعی محله، خدمات و امکانات محلی و وضعیت واحد مسکونی به‌عنوان عوامل معرف رضایتمندی سکونتی تعیین شدند. جنسیت، وضعیت اقامت، مالکیت، درآمد و تحصیلات بر مقوله رضایتمندی سکونتی تأثیرگذار است مؤلفه مالکیت و تحصیلات با میزان تأثیرگذاری حدود ۵ درصد بیش‌ترین و بعد خانوار با کم‌تر از ۲ درصد کم‌ترین میزان تأثیرگذاری را بر رضایتمندی سکونتی ساکنان دارند.

#### واژگان کلیدی

مؤلفه‌های شخصیتی، رضایتمندی سکونتی، محله مقدم، محله تختی، محله هاشمی.

## مقدمه

مسئله ارتقای کیفیت و رضایتمندی از زندگی، در مواجهه با مسائل رشد و توسعه یک‌بعدی کالبدی در میان جوامع، باز نمود گرایشی نوظهور از اوایل دهه ۱۹۶۰ تا به امروز بوده است (Babakhani et al, 2015: 31). رضایتمندی سکونتی یکی از حوزه‌های مهم رضایتمندی از زندگی می‌باشد که سنجش آن امری پیچیده بوده و به عوامل بسیاری بستگی دارد (میرزایی و محمدزاده، ۱۳۹۲: ۶۹). بررسی پژوهش‌های مرتبط با این مقوله، نشان داده است که درک میزان رضایت از سوی هر شخص در شرایط مختلف شخصی، اجتماعی-اقتصادی، فرهنگی و فیزیکی متفاوت است (Isaac et al, 2020: 2; Jansen, 2014: 27). به طوری که افزودن مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی ساکنان در پژوهش‌های حوزه رضایتمندی سکونتی می‌تواند قدرت سنجش و پیش‌بینی‌ها را در این حوزه افزایش دهد (Ibem & Amole, 2013: 164). مطالعات و پژوهش‌های متعددی در راستای بررسی تأثیرگذاری مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی بر مقوله رضایتمندی سکونتی انجام شده که به نتایج متفاوتی دست یافتند. به‌عنوان مثال، در پژوهشی پس از بررسی رابطه میان رضایتمندی سکونتی و جنسیت، رابطه منفی (رضایتمندی کم‌تر زنان از مردان) میان این دو موضوع یافت شده است (Mohit et al, 2010: 25) در حالی که در پژوهشی دیگر نتیجه رابطه مثبت میان رضایتمندی، جنسیت (رضایتمندی بیش‌تر زنان از مردان) و نوع اشتغال را نشان می‌دهد (Ezgi & Kahraman, 2013: 4). لذا بسته به نوع بررسی، نتایجی متفاوت و گاه متضادی حاصل شده است. این موضوع در کنار اهمیت آن به لحاظ نحوه اثرگذاری مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی افراد در قضاوت آن‌ها از محیط سکونتی و همچنین کمبود چنین رویکردی در مطالعات رضایتمندی سکونتی، ضرورت بخش اصلی تدوین پژوهش حاضر است.

بنابراین، پژوهش حاضر در راستای بررسی تأثیرگذاری مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی بر رضایتمندی سکونتی در بافت‌های فرسوده شهری شکل گرفته است. دارا بودن چنین رویکردی با توجه به خلاء پژوهش‌های داخلی و خارجی در این حوزه وجه تمایز آن است. از سوی دیگر محدوده‌های فرسوده شهری به جهت فرسودگی گسترده در ابعاد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی، مکان زندگی گروه‌های خاص اجتماعی و اقتصادی بوده، نسبت به دیگر محدوده‌ها بعد از اجرای برنامه و طرح‌های شهری تغییرات بیش‌تری می‌یابند. لذا هم‌راستا بودن این برنامه‌ها با قضاوت و رضایتمندی ساکنان از اهمیت بیش‌تری برخوردار است. فراتر از این اهمیت در نظر گرفتن مؤلفه وضعیت اقامت ساکنان (قبل و بعد از نوسازی) و تأثیرگذاری آن بر رضایتمندی سکونتی به‌واسطه ماهیت نوسازی شده عرصه‌های مورد پژوهش و تغییر بافت اجتماعی محلات ناشی از آن از دیگر نکات بدیع مورد استفاده در مقاله حاضر است.

سازمان نوسازی شهر تهران در دهه اخیر باهدف دستیابی به بهبود کیفیت زندگی و رضایتمندی سکونتی در نواحی فرسوده، رویکردهای توسعه‌ای جدیدی را مبنای اقدامات خود قرار داده است. در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ این سازمان جهت دستیابی به نوسازی مردمی و اجتماعی تلاش بر آن داشته تا در تعامل با ساکنان محلات به این مهم دست یابد، لذا متناسب با این امر، عرصه‌های فرسوده شهر تهران می‌توانند بستر مناسبی برای این مطالعه باشند. هدف کلی پژوهش حاضر شناسایی و تبیین نحوه تأثیرگذاری مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی بر رضایتمندی سکونتی در محله‌های فرسوده نوسازی شده شهر تهران در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ است. در همین راستا، با یک فرآیند علمی سه محله تختی (منطقه ۱۲)، هاشمی (منطقه ۱۰) و مقدم (منطقه ۱۸) شهر تهران به‌عنوان عرصه‌های مطلوب برای این بررسی انتخاب شدند. پژوهش حاضر به دنبال پاسخ به این سؤال می‌باشد که: نحوه اثربخشی مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی بر رضایتمندی سکونتی در سه محله تختی، هاشمی و مقدم چگونه است؟ نوآوری پژوهش حاضر بررسی تأثیرگذاری مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی بر رضایتمندی سکونتی در عرصه بافت‌های فرسوده شهری و همچنین در نظر گرفتن مؤلفه وضعیت اقامت ساکنان به‌عنوان یک مؤلفه جدید تأثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی ساکنان است.

## مبانی نظری

### چارچوب نظری

پرداختن به مفهوم و ابعاد رضایتمندی سکونتی و جایگاه آن در ادبیات مربوطه با رویکرد شناسایی مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی مؤثر بر آن مبنای نظری پژوهش حاضر را فراهم می‌سازد. مفهوم «رضایتمندی سکونتی» به‌عنوان بخشی از حوزه مفهومی «رضایتمندی از زندگی» در معنای عام است. این مقوله به ابعاد محیط وابسته بوده و توصیف‌کننده تعامل فرد با محیط سکونتی خود می‌باشد (Isaac et al, 2020: 2). رضایتمندی سکونتی به تجربه مطلوب و خشنودی حاصل از زندگی در یک مکان خاص اشاره دارد (McCray & Day, 1977: 2).

24; Bonaiuto et al, 2006: 245). گالستر<sup>۱</sup>، استاد و پژوهشگر مطالعات شهری و برنامه‌ریزی، رضایتمندی سکونتی را شکاف قابل مشاهده بین آمال و نیازهای ساکنین و واقعیت موجود در بستر سکونتی آن‌ها تعریف کرده است (Galster & Hesser, 1981: 93). این مفهوم دارای ماهیتی مرکب بوده، نمایانگر رضایت فرد از واحد مسکونی، محله و ناحیه سکونتی او است که اغلب جهت ارزیابی ادراکات و احساسات ساکنین از واحد مسکونی و محیط زندگی‌شان به کار می‌رود (Onibokun, 1974: 193). به عبارتی نشانه‌ای مهم مبنی بر وجود ادراکات مثبت ساکنین نسبت به کیفیت زندگی‌شان است (Campbell et al, 1976: 73).

ارزیابی رضایتمندی سکونتی نیازمند بررسی جنبه‌های متفاوتی از مسکن و محیط اطراف آن است. عواملی چون وضعیت خیابان‌ها، محل پارک خودروها، موقعیت ساختمان مسکونی، دسترسی به عوامل طبیعی و نیز برخی عوامل اجتماعی می‌توانند بر ارزیابی آن توسط افراد اثر گذارند (Philips et al, 2005: 89). از یک سو، ابعاد عینی رضایتمندی، مؤلفه‌هایی را در ابعاد کالبدی-محیطی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی شامل می‌شود، از سوی دیگر قضاوت‌های افراد به‌عنوان بعد ذهنی رضایتمندی، تحت تأثیر ویژگی‌های ساکنان است (فرجی و عظیمی، ۱۳۹۶: ۹۲)؛ بنابراین می‌توان رضایتمندی سکونتی را حاصل ارزیابی و قضاوت‌های فرد از شرایط موجود در محیط سکونتی‌اش با در نظر گرفتن ابعاد کالبدی، خدماتی، اقتصادی و اجتماعی و در نسبت با ایده آل‌های ذهنی‌اش تعریف کرد.

### ابعاد و مؤلفه‌های اثربخش بر رضایتمندی سکونتی

بر مبنای ادبیات مربوطه، رضایتمندی سکونتی تحت تأثیر ابعاد کالبدی-محیطی، اجتماعی، اقتصادی و مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی افراد است که در ادامه به توضیح اجمالی هر یک از آن‌ها با تأکید بر مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی ساکنان در محیط‌های مسکونی پرداخته می‌شود.

#### بُعد کالبدی و رضایتمندی سکونتی

بعد کالبدی محیط سکونتی مؤلفه‌هایی چون نوع مسکن، کیفیت فیزیکی مسکن، اندازه، عملکرد، جنبه‌های زیبایی‌شناسانه، موقعیت و کیفیت محیط را شامل می‌شود. در رابطه با این مؤلفه‌ها مطالعات متعددی انجام شده است؛ به‌عنوان مثال در پژوهش ازگی و کاهرامان<sup>۲</sup> (۲۰۱۳)، رابطه مثبت میان رضایتمندی سکونتی و عملکردهای واحد مسکونی چون عملکردهای بهداشتی، آسپزخانه یافت شده است. در مطالعات محیط و همکاران<sup>۳</sup> (۲۰۱۰)؛ زانوزدانا و همکاران<sup>۴</sup> (۲۰۱۲) و صالح<sup>۵</sup> (۲۰۰۸)، مؤلفه‌های نوع، موقعیت، تعداد و اندازه اتاق‌ها، نوع سرویس بهداشتی، وجود فضای بازی برای کودکان، وجود ایوان و نور آفتاب و روشنی نیز به‌عنوان مؤلفه‌های کارا در سنجش کیفیت مسکن و در نتیجه رضایتمندی سکونتی مطرح شده‌اند. همچنین در پژوهش‌هایی بر مؤلفه‌های زیبایی‌شناسانه مسکن و محله، حوریهان<sup>۶</sup> (۱۹۵۴) و اهمیت دید و منظر، روهه و استگمن<sup>۷</sup> (۱۹۹۴)، در خصوص طراحی واحدهای سکونتی تأکید شده است. اوکوها و بیامیش<sup>۸</sup> اثرات نوع مسکن آپارتمانی، مسکن تک خانواری و تک اتاق خوابه و ... را بر رضایتمندی سکونتی در نیجریه بررسی کرده و ساکنین مسکن کم تراکم را نسبت به محیط‌های سکونتی پرتراکم با رضایتمندی بیش‌تری یافته‌اند (Ukoha & Beamish, 1996: 26). متغیرهایی چون وجود آلودگی‌های محیطی در مطالعات اوکتای و مارانز<sup>۹</sup> (۲۰۱۰)؛ بایدن و همکاران<sup>۱۰</sup> (۲۰۱۱) و عباس‌زاده و گوهری<sup>۱۱</sup> (۲۰۱۴) و مشکلات ایمنی و امنیتی (ترافیک و تعداد تصادفات در محله) در پژوهش اوکتای و همکاران (۲۰۰۹)، به‌عنوان مؤلفه‌های اثربخش بر رضایتمندی سکونتی مطرح شده‌اند.

#### بُعد اجتماعی و رضایتمندی سکونتی

بعد اجتماعی رضایتمندی سکونتی، به رضایت افراد از اجتماع اشاره دارد. مطالعات در این زمینه ویژگی‌های همسایه‌ها را عامل اصلی رضایتمندی از واحد همسایگی نشان می‌دهند (Lansing & Hendricks, 1967: 204; Keller, 1968: 190). کارپ و کارپ<sup>۱۲</sup>

1. Galster
2. Ezgi & Kahraman
3. Mohit et al
4. Zanuzdana et al
5. Salleh
6. Hourihan
7. Rohe & Stegman
8. Ukoha & Beamish
9. Oktay & Marans
10. Baiden et al
11. Abbaszadeh & Gohari
12. Carp & Carp

(۱۹۸۲) در پژوهشی به این نتیجه دست یافتند که ویژگی‌های همسایگی بیش‌تر از ویژگی‌های کالبدی در تبیین رضایتمندی ساکنان سالخورده نقش دارد. گیفورد<sup>۱۳</sup> (۱۹۹۹)، در مطالعه‌ای ویژگی‌های همسایه‌ها و همبستگی محلی را دو عامل بسیار مهم در رضایت ساکنین از سکونتگاه‌های‌شان مطرح کرده است. پارکز<sup>۱۴</sup> (۲۰۱۲)، در پژوهشی از وجود یک شبکه اجتماعی خوب به‌عنوان پایه‌های رضایتمندی سکونتی حمایت کرده است. تعلق داشتن به طبقه اجتماعی و دستیابی‌های اجتماعی محلی، حوریهان (۱۹۸۴)، و نیز وجود تعاملات اجتماعی از دیگر مؤلفه‌های مهم و مثبت در تحقق رضایتمندی شمرده شده‌اند (Kelekci & Berköz, 2006: 77; Salleh, 2008: 489; (Mohit et al, 2010: 23).

### بُعد اقتصادی و رضایتمندی سکونتی

یکی دیگر از ابعاد مؤثر بر رضایتمندی سکونتی بعد اقتصادی می‌باشد. در این میان مالکیت خانه یکی از عوامل مهم در بعد اقتصادی است (Varady & Carroza, 2000: 797; Baiden et al, 2011: 29). ون پل<sup>۱۵</sup> (۱۹۹۷)، معتقد است مالکان از مستأجران راضی‌تر هستند. بویل و کیل<sup>۱۶</sup> (۲۰۰۱)، کاهش قیمت مسکن را بر عدم رضایتمندی سکونتی مؤثر دانسته‌اند. در مطالعه مصطفی و همکاران<sup>۱۷</sup> (۱۹۹۵)، با بررسی نقش هزینه‌های ضروری مسکن در سنجش رضایتمندی سکونتی، رابطه معکوس میان این دو موضوع بیان شده است، به‌عبارت‌دیگر، توانایی پرداخت اجاره بها بر میزان رضایتمندی مستأجران از مسکن مؤثر مطرح شده است (Salleh, 2008: 489).

### بُعد خدماتی و رضایتمندی سکونتی

در برخی مطالعات پیرامون رضایتمندی سکونتی، دسترسی به خدمات آموزش، درمان، خرید، تفریح و تسهیلات حمل‌ونقل عمومی و زیرساخت‌های شهری مورد مطالعه قرار گرفته‌اند. ازگی و کاهرامان (۲۰۱۳)، رابطه مثبت میان دسترسی و کیفیت خدمات شهری با رضایتمندی سکونتی، وستاوی<sup>۱۸</sup> (۲۰۰۶)، اثربخشی خدمات شهرداری و نور خیابان بر رضایتمندی سکونتی و محلی و صالح (۲۰۰۸)، نقش پارکینگ، آتش‌نشانی، مخابرات و خدمات تعمیر و محافظت را در نسبت با مقوله رضایتمندی سکونتی مورد ردیابی قرار داده است. همچنین اونیبوکان<sup>۱۹</sup> (۱۹۷۴)؛ اوکوها و بیامیش (۱۹۹۶)؛ صالح (۲۰۰۸) و زانوزدانا و همکارانش (۲۰۱۲)، بر نقش جمع‌آوری زباله و مدیریت شهری در ارتقای رضایتمندی سکونتی تأکید دارند. انوش و همکاران (۱۹۸۴)، نیز تأثیر پاکیزگی محیط‌های سکونتی و صالح (۲۰۰۸) و زانوزدانا و همکارانش (۲۰۱۲)، کیفیت آب‌وهوا را بر رضایتمندی سکونتی بیان کرده‌اند.

### مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی مؤثر بر رضایتمندی سکونتی

مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی بر رضایتمندی سکونتی تأثیرگذار است و استفاده از آن‌ها در فرآیند تجزیه و تحلیل می‌تواند توانایی پیش‌بینی‌ها را تقویت کند (Van poll, 1997: 22). لو<sup>۲۰</sup> (۱۹۹۹)، به تحلیل اثربخشی ویژگی خانوارها بر رضایتمندی از مسکن و محله پرداخته است. موهیت و همکارانش (۲۰۱۰)، در پژوهش خود به تفاوت میان رضایتمندی سکونتی در گروه‌های سنی مختلف اشاره داشته، با بررسی رابطه بعد خانوار و رضایتمندی سکونتی به رابطه منفی مابین آن‌ها دست یافته‌اند. نتایج پژوهش ایشان رابطه مثبت مابین رضایتمندی، جنسیت و نوع اشتغال را تأیید می‌کنند. مصطفی و همکارانش (۱۹۹۵)، در مطالعه‌شان رابطه مثبت میان رضایتمندی، جنسیت و نوع اشتغال را نشان دادند. با توجه به موارد مطرح شده می‌توان گفت: مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی افراد در میزان قضاوت آن‌ها از محیط سکونتی تأثیرگذار بوده، ولی نوع رابطه آن‌ها در شرایط مختلف متفاوت است.

13. Gifford  
14. Parkes  
15. Van poll  
16. Boyle & Kiel  
17. Mustapha et al  
18. Westaway  
19. Onibokun  
20. Lu

## مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی

### مؤلفه جنسیت

مقوله جنسیت، از دیدگاه ون‌پل (۱۹۹۷)، جعفر و همکاران<sup>۲۱</sup> (۲۰۰۶) و ورادی و کاروززا<sup>۲۲</sup> (۲۰۰۰)، مؤلفه مهمی در سنجش رضایتمندی مطرح نبوده و از دیدگاه آیم و آمل<sup>۲۳</sup> (۲۰۱۳)، لو (۱۹۹۹) و فرناندز و همکاران<sup>۲۴</sup> (۲۰۰۱)، رابطه میان این دو، مهم قلمداد شده است. مطالعه مدنی‌پور (۱۳۷۹)، بیانگر آن است که تصویر ذهنی مردان از شهر، نسبت به زنان دارای اجزای بیش‌تری بوده، در حالی که تصویر ذهنی زنان از نزدیک‌ترین محدوده پیرامونشان، جزئیات بیش‌تری دارد و قلمرو بزرگ‌تری را نسبت به مردان به‌عنوان حدود خانه‌شان تعریف می‌کنند. همچنین آیم و آمل (۲۰۱۳)، در پژوهش‌شان به این نتیجه رسیدند که مردان در مقایسه با زنان رضایتمندی سکونتی کم‌تری داشته‌اند. کارپ و کارپ در پژوهش خود زنان جوان را نسبت به مردان جوان با رضایت نسبی بیش‌تری از شرایط زندگی‌شان می‌یابند. در حالی که برای گروه‌های سنی مسن‌تر، شرایط برعکس است. در پژوهشی زمینه‌ای در ادینبور، زنان به‌دلایل متعددی چون کثیف بودن و روشنایی اندک خیابان‌ها، کافی نبودن خدمات اتوبوسرانی، امکانات مراقبت از کودکان و ترس از آزارهای جنسی ناراضی بوده‌اند (مدنی‌پور، ۱۳۷۹: ۱۲۸-۱۲۹). به‌عبارت دیگر زنان نسبت به مردان میزان آزدگی محیطی بیش‌تری را تجربه می‌کنند (Robin et al; 2007: 55-68). با توجه به مطالعات انجام یافته، می‌توان جنسیت را به‌عنوان یک مؤلفه شخصیتی قابل‌ملاحظه و مؤثر بر رضایتمندی سکونتی دانست.

### مؤلفه شخصیتی سن

همه گروه‌های سنی به یک شیوه رضایتمندی سکونتی را ارزیابی نمی‌کنند (Baba, 1989: 764; Fernández et al, 2001: 26). افراد مسن رضایتمندی بیش‌تری دارند (Loo, 1986: 109-131). باوجود این‌که رضایتمندی به‌خودی خود در افراد مسن زیاد نیست، احتمال می‌رود، دلیل این امر پذیرش تدریجی رضایتمندی و سازش‌پذیری به‌مرور زمان (به‌ویژه در مردان مسن) باشد. در پژوهش‌های آیم و آمل (۲۰۱۳)، لو (۱۹۹۹) و جلینکووا و پیکک<sup>۲۵</sup> (۱۹۸۴)، سن به‌عنوان یک مؤلفه مهم در پیش‌بینی رضایتمندی سکونتی قلمداد شده است. طبق نتایج حاصل افراد مسن در مقایسه با جوانان از منزل مسکونی خود رضایت بیش‌تری دارند (Jelinkova & Picek, 1984: 144-146; Lu, 1999: 264; Iben & Amole, 2013: 163). لذا می‌توان سن را نیز به‌عنوان یک مؤلفه شخصیتی مؤثر بر قضاوت افراد از رضایتمندی سکونتی دانست.

### مؤلفه تحصیلات افراد

سطح درآمد خانوارها و وضعیت اقتصادی افراد نیز بر رضایتمندی سکونتی افراد تأثیرگذار بوده و افراد با درآمدهای مختلف، سطوح متفاوتی از رضایتمندی را در محیط‌های سکونتی تجربه می‌کنند. در مطالعه لی و گست<sup>۲۶</sup> (۱۹۸۳)، افراد با تحصیلات پایین رضایتمندی بیش‌تر را تجربه کردند. در حالی که در مطالعات میلر و همکاران<sup>۲۷</sup> (۱۹۸۰)؛ یا<sup>۲۸</sup> (۱۹۸۵) و لو (۱۹۹۹)، افراد با تحصیلات کم‌تر از رضایتمندی کم‌تری برخوردارند.

### مؤلفه پایگاه اجتماعی - اقتصادی افراد

افراد با درآمدهای مختلف، سطوح متفاوتی از رضایتمندی را در محیط‌های سکونتی تجربه می‌کنند (Johen & Clark, 1984: 803; Mustapha et al, 1995: 457; Mohit et al, 2010: 101). پژوهش‌های انجام یافته مرتبط با بررسی نقش درآمد بر میزان رضایتمندی سکونتی در بعضی موارد یافته‌های متضادی را نشان می‌دهند. در مطالعات لو (۱۹۹۹) و تاگنولی<sup>۲۹</sup> (۱۹۸۷)، افراد با درآمد

21. Jaafar & et al  
22. Varady & Carrozza  
23. Iben & Amole  
24. Fernández & et al  
25. Jelinkova & Picek  
26. Lee & Guest  
27. Miller et al  
28. Yi  
29. Tognoli

بیش‌تر، رضایتمندی بیش‌تری را تجربه کردند، زیرا افراد متمول که بهتر و راحت‌تر قادرند مسکن مورد نظر خود را تهیه کنند (Gifford, 1999: 21; Vera-Toscano & Aceta-Amestoy, 2008: 257). در حالی که در مطالعه حوربهان (۱۹۸۴)، درآمد بیش‌تر منجر به رضایتمندی کم‌تر شده است. در این رابطه، نتایج مطالعه بابا و آستین<sup>۳۰</sup> (۱۹۸۹)، نشان داده که مردم سالخورده و مالکان در مقایسه با مردم جوان و مستأجران از ویژگی‌های فیزیکی و محیطی حاکم بر واحدهای همسایگی‌شان رضایت بیش‌تری داشته‌اند. یکی از دلایل اثربخشی میان میزان رضایتمندی و موقعیت اجتماعی - اقتصادی افراد، مقایسه وضعیت زندگی فرد با افراد دیگر، بیان شده است. چنین مقایسه‌ای می‌تواند عاملی مهم برای رضایت یا عدم رضایت افراد از محیط سکونتی خود باشد. همچنین افرادی که در انتظار بهبود کیفی خانه خود هستند نسبت به سایرین که در همان محل زندگی می‌کنند، خوشحال‌ترند (Gifford, 1999: 21). با توجه به موارد مطرح شده می‌توان گفت که برخی از مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی مانند سن، جنسیت و پایگاه اجتماعی - اقتصادی افراد بر رضایتمندی سکونتی مؤثر است.

### پیشینه پژوهش

فرناندز و همکارانش (۲۰۰۱)، در مطالعه‌ای به بررسی رابطه میان رضایتمندی سکونتی با ویژگی‌های شخصیتی ساکنان در اسپانیا (۲۱۰ مرد و ۲۹۷ زن) پرداختند. نتایج این مطالعه نشان داد که در میان جمعیت سالمند از بعد جنسیت، سن، طبقه اجتماعی، درآمد و ساختار خانه محل سکونت‌شان، تفاوت قابل توجهی در بیان رضایتمندی سکونتی وجود دارد.

جانسن (۲۰۱۴)، به بررسی تأثیر ویژگی‌های اجتماعی و جمعیتی بر رضایتمندی سکونتی پرداخت و با تحلیل معادلات رگرسیونی، تأثیر ویژگی‌های اجتماعی - جمعیتی بر رضایتمندی سکونتی را بررسی نمود. طبق نتایج تحقیق، رابطه معنادار بین سن و بعد خانوار با رضایتمندی سکونتی به‌دست آمد. ایساک و همکارانش (۲۰۲۰)، به بررسی عوامل اجتماعی - جمعیتی تأثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی ساکنان شهرک‌های سکونتی محدوده مینا<sup>۳۱</sup> در نیجریه پرداختند. نتایج مطالعه این پژوهش نشان داد که بین ویژگی‌های اجتماعی - جمعیتی و رضایتمندی سکونتی منطقه مورد مطالعه رابطه معنادار وجود دارد و متغیرهای درآمد ماهانه، وضعیت تأهل، شغل، سن، اندازه خانوار و جنسیت دارای همبستگی بالا با رضایتمندی سکونتی ادراکی بودند. رفیعیان و همکاران (۱۳۸۸)، رضایتمندی شهروندان از محیط‌های سکونتی شهری را در مجتمع‌های سکونتی محدوده نواب شهر تهران مورد مطالعه قرار دادند. نتایج مطالعه آن‌ها نشان داد، رضایتمندی را ناشی از کیفیت محیطی محل سکونت، فارغ از اثرات شغلی، جنسیتی و سنی مطرح است. آجیلیان و همکاران (۱۳۹۸)، به بررسی مؤلفه‌های فردی رضایتمندی سکونتی در پروژه‌های مسکن اقشار کم درآمد در مسکن مهر قرقی در شهر مشهد پرداختند. طبق نتایج مطالعه آن‌ها در مؤلفه‌های فردی، متغیر جنسیت دارای بیش‌ترین تأثیر بر رضایتمندی سکونتی در بین ساکنان بوده است. درستکار و ودایع خیری (۱۳۹۸)، کیفیت زندگی در محله گلشن تهران را بر مبنای رضایتمندی سکونتی مرد سنجش قرار دادند. نتایج مطالعه آن‌ها نشان داد که متغیرهای جنسیت و میزان تحصیلات در محدوده مورد مطالعه با میزان رضایتمندی سکونتی رابطه معنادار دارد.

### روش انجام پژوهش

پژوهش حاضر، از نوع پژوهش‌های کاربردی است که با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی انجام شده است. مؤلفه‌های مورد بررسی از مبنای نظری تحقیق استخراج شد (جدول ۱).

جدول ۱- الف. مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی مورد بررسی

مؤلفه	پژوهشگران	نتیجه پژوهش
سن	جلینکوا و بیک ۱۹۸۴	کارپ و کارپ، ۱۹۸۲
	بابا و آستین، ۱۹۸۹	لوو، ۱۹۸۶
	لو، ۱۹۹۹	مصطفی و همکاران، ۱۹۹۵
	محیط و همکاران، ۲۰۱۰	فرناندز و همکاران، ۲۰۰۱
	جانسن، ۲۰۱۴	آبم و آمول، ۲۰۱۳
	رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸	ایساک <sup>۳۳</sup> و همکاران، ۲۰۲۰
	مصطفی و همکاران، ۱۹۹۵	آبم و آمول: مردان در نسبت با زنان از رضایتمندی کم‌تری برخوردارند.
	کارپ و کارپ، ۱۹۸۲	

30. Baba & Austin

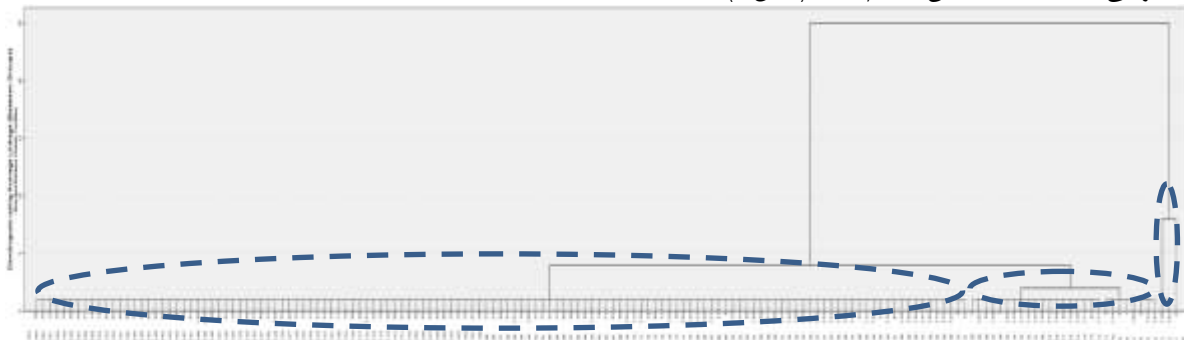
31. Minna

32. Jansen

33. Isaac

جنسیت	فرناندز و همکاران، ۲۰۰۱	لو، ۱۹۹۹	کارپ و کارپ: زنان جوان‌تر و مردان مسن‌تر رضایتمندی بیشتری دارند.
	محیط و همکاران، ۲۰۱۰	رابین و همکاران، ۲۰۰۷	
<b>جدول ۱- ب. مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی مورد بررسی</b>			
وضعیت اقتصادی	آبم و آدوو، ۲۰۱۳	آبم و آمول، ۲۰۱۳	
	ایساک و همکاران، ۲۰۲۰	جانسن، ۲۰۱۴	
	رفعیان و همکاران، ۱۳۸۸	آجیلیان و همکاران، ۱۳۹۷	
	مدنی‌پور، ۱۳۷۹		
	جوهن و کلارک، ۳۶۱۹۸۴	حوریهان، ۱۹۸۴	
	بابا و آستین، ۱۹۸۹	تاگنولی، ۱۹۸۷	
	ون پل، ۱۹۹۷	مصطفی و همکاران، ۱۹۹۵	بابا و آستین، گیفورد و لو: افراد متمول و با درآمد بیشتر رضایتمندی بیشتری را تجربه می‌کنند.
	لو، ۱۹۹۹	گیفورد، ۱۹۹۹	
	بوئلی و کیل، ۳۷۲۰۰۱	وارادی و کاروزا، ۲۰۰۰	لو و حوریهان و تاگنولی: افراد با درآمد بیشتر رضایتمندی کمتری دارند
	تاسکانو و آمستوی، ۳۸۳۰۰۸	صالح، ۲۰۰۸	
بایدن و همکاران، ۲۰۱۱	محیط و همکاران، ۲۰۱۰		
ایساک و همکاران، ۲۰۲۰	جانسن، ۲۰۱۴		
وضعیت تحصیلی	لی و گست، ۱۹۸۳	محیط و همکاران، ۲۰۱۰	لی و گست: افراد با تحصیلات پایین رضایتمندی بیشتری دارند.
	لو، ۱۹۹۹	یا، ۱۹۸۵	یا، میلر و لو: افراد با تحصیلات کم تر رضایتمندی کمتری دارند.
بعد خانوار	فرناندز و همکاران، ۲۰۰۱	محیط و همکاران، ۲۰۱۰	موهبت: با افزایش تعداد افراد خانوار میزان رضایتمندی کاهش می‌یابد.
مالکیت	ون پل، ۱۹۹۷	بابا و آستین، ۱۹۸۹	مالکان رضایتمندی بیشتری را تجربه می‌کنند.
	بایدن و همکاران، ۲۰۱۱	وارادی و کاروزا، ۲۰۰۰	

جامعه آماری تحقیق شامل تمام ساکنان محلات فرسوده بودند که خانه‌هایشان در فاصله سال‌های ۱۳۹۲-۱۳۸۸، مورد نوسازی قرار گرفته است. برای تعیین محلات نمونه از حدود ۲۰۰ محله فرسوده شهر تهران یک ماتریس از چهار شاخص موجود (تعداد پروانه‌های ساختمانی غیر تجمیعی، تعداد پروانه‌های ساختمانی تجمیعی، سطح معابر آزاد شده و سطح نوسازی انجام شده) در اسناد سازمان نوسازی که به‌نوعی نشانگر پیشرفت فرآیند نوسازی است، تهیه گردید. طبق معیارهای مورد نظر تمامی این محلات بر مبنای روش تحلیل خوشه‌ای سلسله‌مراتبی به دسته‌های همگن تقسیم شدند (شکل ۱).



شکل ۱. نمودار دندوگرام تحلیل خوشه‌بندی سلسله‌مراتبی و حضور سه طبقه همگن از محلات نوسازی شده

در گام بعد طبق روش تحلیل K-Means، محلات مربوط به هر یک از دسته‌های فوق، مطابق با معیارهای مورد نظر تعیین شدند. در پایان با بررسی ویژگی‌های خاص هر کدام از نمونه‌های حاضر در هر دسته، مشورت با رئیس دفتر خدمات نوسازی سابق (دفتر توسعه محلی حاضر) سازمان نوسازی شهر تهران و ۱۰ مسئول محلات موفق در امر نوسازی در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ و همچنین سهولت دست‌یابی به اطلاعات، یک محله از هر دسته به‌عنوان نمونه‌های مورد مطالعه در این پژوهش انتخاب شدند. براین اساس، محلات تختی در منطقه

34. Robin  
 35. Ibem & Aduwo  
 36. John & Clark  
 37. Boyle & Kiel  
 38. Toscano & Amestoy

۱۲، مقدم در منطقه ۱۷ و هاشمی در منطقه ۱۰ به‌عنوان عرصه‌های مورد پژوهش تعیین گردیدند. در مرحله بعد، طبق فرمول تعیین حجم نمونه کوکران تعداد ۳۲۵ نفر برای حجم نمونه تعیین شد و حجم نمونه هر محله، با توجه به نسبت جمعیت به کل جامعه آماری در نظر گرفته شد که به تفکیک در جدول ۲، ارائه گردیده است.

**جدول ۲.** تعداد نمونه‌های لازم برای پیمایش در محلات منتخب

نام محله	تعداد واحدهای نوسازی شده در سال‌های ۹۲-۸۸	تعداد نمونه‌های لازم طبق فرمول کوکران	تعداد نهایی پرسشنامه‌های پر شده
تختی	۲۰۶۰	$N = \frac{2060 \times 1.96^2 \times 0.5 \times 0.5}{2060 \times 0.1^2 + (1.96^2 \times 0.5 \times 0.5)} = 92$	۱۰۰
مقدم	۱۳۶۰	$= \frac{1360 \times 1.96^2 \times 0.5 \times 0.5}{1360 \times 0.1^2 + (1.96^2 \times 0.5 \times 0.5)} = 90$	۱۲۵
هاشمی	۳۳۲۰	$= \frac{3320 \times 1.96^2 \times 0.5 \times 0.5}{3320 \times 0.1^2 + (1.96^2 \times 0.5 \times 0.5)} = 93$	۱۰۰

تهیه پرسشنامه با توجه به کلیه معیارها و شاخص‌های مطرح در جدول ۱، صورت گرفت. جدول ۳، براساس طیف پنج درجه‌ای لیکرت تنظیم شد. پایایی ابزار با استفاده از پیش‌آزمون در یک گروه ۳۰ نفری و انجام آزمون آلفای کرونباخ مورد سنجش قرار گرفت و با ضریب آلفای ۰/۷۲ تأیید گردید.

**جدول ۳.** مؤلفه‌های رضایتمندی سکونتی در سطح مسکن و محله در بافت‌های فرسوده شهری

سطح	بعد	مؤلفه‌ها	بعد	مؤلفه‌ها
مسکن	کالبدی	نوع واحد مسکونی	اجتماعی	میزان رضایت از همسایگان
		ابعاد واحد مسکونی		امنیت مسکن
	اقتصادی	تعداد و اندازه اتاق‌ها	اقتصادی	هزینه‌های تعمیر و نگهداری
		واحدهای موجود در ساختمان		میزان رهن و اجاره
محله	کالبدی-محیطی-خدماتی	ویژگی نما	اجتماعی-امنیتی	میزان ارتباطات انسانی
		نور آفتاب و روشنی		مشارکت در فعالیت‌های اجتماعی
		جذابیت محله برای زندگی		میزان جرم و جنایت
	اقتصادی	دسترسی مناسب	اقتصادی	تعداد تصادفات
		ترافیک وسایل نقلیه		متوسط قیمت زمین و مسکن
		دسترسی به امکانات و خدمات		انگیزه برای ساخت‌وساز در محله
		آلودگی‌های مختلف (هوا و ...)		
		دید و منظر مطلوب		

توزیع پرسشنامه‌ها در محلات با استفاده از روش سیستماتیک انجام گرفت. به این صورت که موقعیت ساختمان‌های نوسازی شده در هریک از محلات در نقشه مشخص و نمونه اول به صورت تصادفی انتخاب شد. سپس فاصله انتخاب نمونه‌های بعدی طبق تعداد نمونه‌ها تعیین گردید و موقعیت نمونه‌های دیگر به‌طور سیستماتیک ابتدا در نقشه مشخص و بعد با مراجعه به هر کدام از آن‌ها پرسشنامه‌ها تکمیل شدند. تحلیل داده‌های تحقیق با استفاده از نرم‌افزار SPSS، انجام گرفت.

تبیین عوامل معرف رضایتمندی سکونتی، با استفاده از تحلیل عاملی اکتشافی انجام گرفت و برای مقایسه شرایط سه محله، مؤلفه‌های به‌دست آمده از این مرحله در تک‌تک محلات، از آزمون تحلیل عاملی تأییدی استفاده شد.

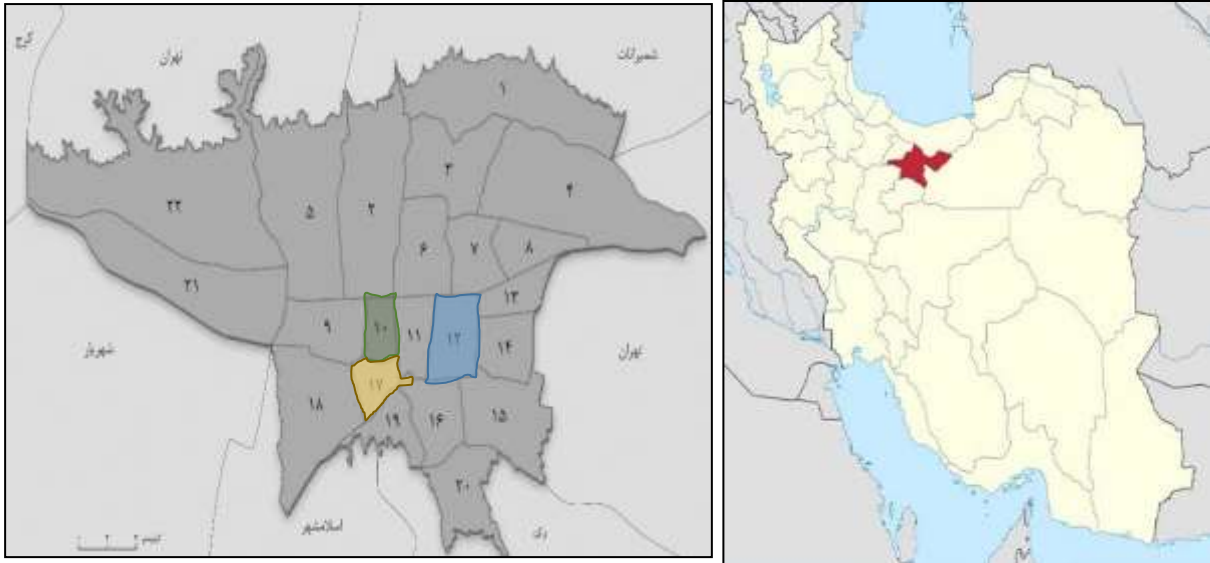
برای سنجش میزان اثربخشی مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی (بر مبنای نوع مؤلفه) از آزمون‌های یومن‌وینتی و کروسکال والیس استفاده شد. از آزمون یومن‌وینتی برای تبیین اثربخش بودن مؤلفه جنسیت، وضعیت اقامت و وضعیت مالکیت، برای مؤلفه‌های سن، درآمد (هزینه)



خانوار، بعد خانوار و تحصیلات، از آزمون کروسکال والیس استفاده گردید. در پایان برای بررسی شدت رابطه بین مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی با رضایتمندی در ابعاد مختلف، از تحلیل رگرسیونی چندمتغیره استفاده شد.

**محدوده مورد مطالعه**

محدوده‌های مورد مطالعه سه محله در بافت‌های فرسوده مناطق ۱۰، ۱۲ و ۱۷ شهر تهران بودند. شکل ۲، موقعیت شهر تهران در ایران و محدوده مورد مطالعه را نشان می‌دهد.



شکل ۲. موقعیت شهر تهران در ایران و موقعیت مناطق ۱۰، ۱۲ و ۱۷ در شهر تهران

محلات منتخب برای انجام پژوهش محله تختی در منطقه ۱۲، محله مقدم در منطقه ۱۷ و محله هاشمی در منطقه ۱۰ شهر تهران قرار دارند. شکل ۳ موقعیت محله‌های مورد مطالعه را در هریک از مناطق مربوطه نشان می‌دهد.



محله مقدم در منطقه ۱۷

محله هاشمی در منطقه ۱۰

محله تختی در منطقه ۱۲

شکل ۳. موقعیت محلات در مناطق شهری

مآخذ: <http://earth.google.com/web>

- **محله هاشمی** در منطقه ۱۰ شهرداری تهران واقع شده است. این محله در دهه ۴۰، در حاشیه شهر تهران قرار داشت که در سال‌های ۴۲-۱۳۳۸ به تسخیر مهاجران جویای کار در آمد و یک‌باره تمام اراضی آن از بایر به دایر تبدیل شد. در وضعیت حاضر تنگی معابر، شبکه دسترسی نامناسب، کوچک بودن ابعاد و مساحت واحدهای مسکونی، سیمای نامناسب، آلودگی زیست‌محیطی، وجود جانوران موذی، دفع فاضلاب در معابر عمومی، کمبود خدمات شهری و فضای سبز از جمله مسائل و مشکلات موجود در این محله است (مهندسان مشاور طرح محیط پایدار، ۱۳۸۶: ۴).

- **محله تختی** در منطقه دوازده شهر تهران که از کانون‌های پرتراکم فعالیت مرکز شهری است واقع گردیده. بار ترافیکی سنگین و کثرت انبارها در این منطقه، این محله را به یکی از پرازدحام‌ترین و ناسامان‌ترین مناطق تهران از نگاه زیست‌محیطی تبدیل کرده است. جمع‌آوری غیر اصولی زباله، پایین بوده ایمنی محدوده (بالا بوده میزان بروز آتش‌سوزی و حوادث به‌دلیل حضور انبارهای مختلف) و سبک قدیم فاضلاب خانگی از جمله مشکلات محیطی در این محدوده است (مهندسان مشاور دیارگاه، ۱۳۸۷: ۷).

- **محله مقدم**، شامل زمین‌هایی است که به‌وسیله خط راه‌آهن تهران-تبریز و سه خیابان قلعه‌مرغی، سوری و ابوذر محدود شده است و سابقه سکونت در آن به ۵۰ سال اخیر باز می‌گردد. زمین‌های این محله تا قبل از گسترش شتابان شهر تهران که از دهه ۱۳۴۰ آغاز شد، کشاورزی بودند که به‌سرعت تفکیک شد و به سکونتگاه مهاجران تازه وارد تبدیل گردید. این محله از نظر شکل ظاهری فاقد هرگونه عوارض طبیعی (کوه، تپه، دره، رودخانه) بوده و به شکل اراضی نسبتاً مسطح که ارتفاع آن از جنوب به شمال افزایش می‌یابد، است. قطعات ریزدانه، معابر باریک و ساختمان‌های ناپایدار از عوامل ناکارآمدی محله مقدم است (مهندسان مشاور خانه محله شهر، ۱۳۸۷: ۶).

## یافته‌ها

یافته‌ها در دو بخش عوامل معرف رضایتمندی سکونتی و نحوه اثربخشی مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی ساکنان بر عوامل رضایتمندی سکونتی ارائه شده است.

### عوامل معرف رضایتمندی سکونتی در محلات منتخب فرسوده نوسازی شده شهر تهران

برای دستیابی به عوامل معرف رضایتمندی سکونتی در محلات منتخب شهر تهران، از تحلیل عامل اکتشافی استفاده شد. سطح معناداری ۰/۰۰۰ و نتایج آزمون کایزرمایر و بارتلت قابل قبول بودن تحلیل عاملی را در سطح بالایی نشان می‌دهد (جدول ۴).

جدول ۴. نتایج آزمون KMO و بارتلت

آزمون KMO (کفایت تعداد نمونه)	۰/۸۱۳
تقریب کای اسکوار	۱۶۹۹/۲۱۷
درجه آزادی	۸۲۰
سطح معناداری	۰/۰۰۰

بر مبنای نتیجه تحلیل عاملی اکتشافی چهار عامل به‌عنوان عوامل معرف رضایتمندی سکونتی در محدوده مکانی معرفی شدند. سپس نتایج تحلیل در تک‌تک محلات مورد تحلیل عامل تأییدی قرار گرفت که نتایج آن در جدول ۵، آمده است.

جدول ۵. نتایج تحلیل عامل تأییدی

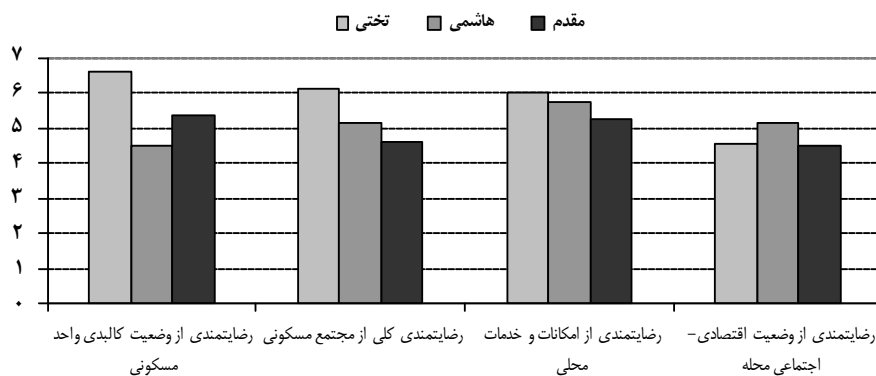
عامل	مؤلفه‌ها	امتیاز بار عاملی در محلات (FS)
رضایتمندی از وضعیت کالبدی واحد مسکونی	متراژ واحد مسکونی، تعداد و اندازه اتاق‌ها و میزان نور و روشنایی	تختی ۶/۵۹ هاشمی ۴/۴۹ مقدم ۵/۳۴
رضایتمندی کلی از مجتمع مسکونی	تعداد واحد مسکونی در مجتمع، نمای مجتمع، تسهیلات مجتمع، همسایگان، امنیت و هزینه نگهداری و شارژ ساختمان	تختی ۶/۰۹ هاشمی ۵/۱۴ مقدم ۴/۶۱

۵/۲۶	۵/۷۳	۶/۰۳	وضعیت دسترسی محله، فضای درمانی، آموزشی، مراکز خرید محلی و امکانات محلی	رضایتمندی از امکانات و خدمات محلی
۴/۴۸	۵/۱۵	۴/۵۷	میزان شلوغی در محله، میزان تردد سارقان، میزان تسهیلات برای معلولین، میزان رهن و اجاره و انگیزه برای مشارکت در ساخت‌وساز	رضایتمندی از وضعیت اقتصادی-اجتماعی محله

طبق نتایج بار عاملی، وضعیت کلی مجتمع مسکونی و امکانات و خدمات در محله تختی در وضعیت بهتری قرار دارد و پس از آن محله هاشمی و سپس مقدم در مراتب بعدی قرار گرفته‌اند. به عبارت دیگر ساکنان محل تختی از شرایط کلی مجتمع مسکونی، امکانات و خدمات محلی‌شان بیش‌تر از دو محله دیگر احساس رضایت دارند. بررسی وضعیت جدید واحد مسکونی از دیدگاه ساکنان محله نشان داد که در محله تختی وضعیت جدید کالبدی واحد مسکونی بیش‌تر از دو محله دیگر مورد استقبال نظر ساکنان قرار گرفته است. محله مقدم در مرتبه دوم و سپس محله هاشمی قرار دارد.

بررسی عامل وضعیت اقتصادی و اجتماعی در محلات نیز نشان می‌دهد که این عامل در هر سه محله نسبت به عوامل دیگر، پایین‌تر ارزیابی شده است و با این وجود ساکنان محله مقدم پایگاه اجتماعی-اقتصادی محله‌شان را بهتر از دو محله دیگر ارزیابی کرده‌اند. شکل ۴ وضعیت عوامل ارزیابی شده توسط ساکنان را نشان می‌دهد.

امتیاز بار عاملی در محلات



شکل ۴. نتایج تحلیل عاملی به تفکیک محلات مورد مطالعه

#### اثربخشی مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی ساکنان بر عوامل رضایتمندی سکونت

برای تعیین وجود یا عدم وجود اثربخشی مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی ساکنان بر عوامل رضایتمندی سکونت، با توجه به نوع مؤلفه از آزمون‌های آماری استفاده گردید و مواردی که وجود تاثیرگذاری مؤلفه شخصی بر رضایتمندی تأیید شد، با ستاره در جداول نتایج آزمون نمایش داده شده است. در ادامه به منظور بررسی نحوه رابطه میان مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی با رضایتمندی در ابعاد مختلف و با اختصاص کدهایی در مقیاس فاصله‌ای برای مؤلفه‌های فردی از آزمون رگرسیون استفاده شد.

#### - جنسیت

جنسیت تنها در محله تختی و بر ادراک رضایتمندی ساکنان از شرایط محیطی-اجتماعی محله تأثیرگذار است و یک رابطه منفی میان این

دو موضوع را نشان می‌دهد. به بیان دیگر، خانم‌ها رضایتمندی کم‌تری را در مقایسه با مردان از شرایط محیطی-اجتماعی محله تختی دارند و ۴/۲۶ درصد از تغییرات رضایتمندی سکونتی از شرایط محیطی در محله تختی با شاخص جنسیت مرتبط است (جدول ۶).

**جدول ۶.** نتایج آزمون یو من ویتنی و تحلیل رگرسیون برای مولفه جنسیت

نتیجه آزمون من‌ویتنی یوتست					
رضایتمندی					
محله	سکونتی	واحد مسکونی	امکانات و خدمات محلی	محیطی-اجتماعی محله	مجتمع مسکونی
تختی	*				
هاشمی					
مقدم					
نتیجه تحلیل رگرسیون					
$C_{EC} = 0.607 - 0.426 E$			رضایتمندی از وضعیت محیطی - اجتماعی محله تختی		

### وضعیت اقامت

مؤلفه وضعیت اقامت بر رضایتمندی از امکانات و خدمات محله مقدم و رضایتمندی از وضعیت محیطی-اجتماعی محله تختی تأثیرگذار است. در هر دو مورد رابطه منفی میان این مؤلفه شخصیتی و رضایتمندی وجود دارد. به عبارتی نگاه ساکنان جدید بعد از عملیات نوسازی، در مقایسه با ساکنانی که پیش‌تر در این محلات ساکن بودند، در محله مقدم نسبت به وضعیت امکانات و خدمات و در محله تختی نسبت به شرایط محیطی-اجتماعی منفی‌تر است و رضایتمندی کم‌تری را در این رابطه تجربه می‌کنند (جدول ۷).

**جدول ۷.** نتایج آزمون یو من ویتنی و تحلیل رگرسیون برای مولفه وضعیت اقامت

نتیجه آزمون من‌ویتنی یوتست					
رضایتمندی					
محله	سکونتی	واحد مسکونی	امکانات و خدمات محلی	محیطی-اجتماعی محله	مجتمع مسکونی
تختی	*				
هاشمی					
مقدم					
نتیجه تحلیل رگرسیون					
$C_{EC} = 0.774 - 0.441 E$			رضایتمندی از وضعیت محیطی - اجتماعی محله تختی		
$C_{CS} = 1.423 - 0.229 E$			رضایتمندی از امکانات- خدمات محله مقدم		

### - وضعیت مالکیت

وضعیت مالکیت بر رضایتمندی از واحد مسکونی و مجتمع مسکونی در محله هاشمی و رضایتمندی از وضعیت محیطی-اجتماعی در محله مقدم تأثیرگذار است. در هر سه محله این رابطه در جهت منفی می‌باشد. به عبارتی مستأجران در مقایسه با مالکان در محله هاشمی رضایتمندی کم‌تری را از واحد مسکونی و مجتمع مسکونی و در محله مقدم از وضعیت اجتماعی-محیطی دارند (جدول ۸).

**جدول ۸.** نتایج آزمون یو من ویتنی و تحلیل رگرسیون برای مولفه وضعیت مالکیت

نتیجه آزمون من‌ویتنی یوتست					
رضایتمندی					
محله	سکونتی	واحد مسکونی	امکانات و خدمات محلی	محیطی-اجتماعی محله	مجتمع مسکونی
تختی					

هاشمی	*	*
مقدم	*	*
نتیجه تحلیل رگرسیون		
رضایتمندی از مجتمع مسکونی در محله هاشمی	$C_{RC} = 0.750 - 0.484 M$	
رضایتمندی وضعیت محیطی-اجتماعی محله مقدم	$C_{SC} = 0.738 - 0.529 M$	
رضایتمندی از واحد مسکونی محله هاشمی	$C_H = 0.765 - 0.502 M$	

**درآمد (هزینه‌های ماهیانه):** بررسی تأثیر میان این ویژگی تنها با رضایتمندی از امکانات و خدمات در محله هاشمی معنادار بوده است که وضعیت رابطه میان این فاکتور با عامل مربوطه منفی می‌باشد، به عبارت دیگر افراد با هزینه (درآمد) ماهیانه بالاتر رضایتمندی کم‌تری از امکانات و خدمات در محله هاشمی تجربه می‌کنند (جدول ۹).

**جدول ۹.** نتایج آزمون کروسکال والیس و تحلیل رگرسیون برای مولفه درآمد (هزینه‌های ماهیانه)

نتیجه آزمون کروسکال والیس					
رضایتمندی					
محله	سکوتی	واحد مسکونی	امکانات و خدمات محلی	محیطی-اجتماعی محله	مجتمع مسکونی
تختی					
هاشمی			*		
مقدم					
نتیجه تحلیل رگرسیون					
رضایتمندی از امکانات و خدمات محلی محله هاشمی	$C_{PH} = 1.091 - 0.312 H$				

**تحصیلات:** این مؤلفه بر رضایتمندی از وضعیت محیطی-اجتماعی محله تختی، رضایتمندی از واحد مسکونی، امکانات و خدمات محلی و رضایتمندی از وضعیت محیطی-اجتماعی محله هاشمی و رضایتمندی سکوتی و رضایتمندی از واحد مسکونی محله مقدم تأثیرگذار است. در دو محله تختی و هاشمی این رابطه منفی است، به عبارتی افراد با تحصیلات بالا رضایتمندی کم‌تری را از ابعاد فوق نسبت به ساکنان با تحصیلات پایین‌تر دارند؛ اما در محله مقدم شرایط متفاوت بوده، ساکنان با تحصیلات بالاتری رضایتمندی بیشتری را نسبت به ساکنان تحصیلات پایین‌تر تجربه می‌کنند (جدول ۱۰).

**جدول ۱۰.** نتایج آزمون کروسکال والیس و تحلیل رگرسیون برای مولفه تحصیلات

نتیجه آزمون کروسکال والیس					
رضایتمندی					
محله	سکوتی	واحد مسکونی	امکانات و خدمات محلی	محیطی-اجتماعی محله	مجتمع مسکونی
تختی				*	
هاشمی		*	*	*	
مقدم	*	*			

نتیجه تحلیل رگرسیون	
$C_{ES} = 0.872 - 0.533 T$	رضایتمندی وضعیت محیطی-اجتماعی محله تختی
$C_{EN} = 0.577 - 0.267 T$	رضایتمندی وضعیت محیطی-اجتماعی محله هاشمی
$C_{PH} = 2.821 - 0.280 T$	رضایتمندی از امکانات و خدمات محلی محله هاشمی
$C_H = 0.316 + 0.240 T$	رضایتمندی از واحد مسکونی محله مقدم
$C_H = 1.386 - 0.274 T$	رضایتمندی از واحد مسکونی محله هاشمی
$R_T = 2.531 + 0.215 T$	رضایتمندی سکونتی محله مقدم

**سن:** مؤلفه سن بر میزان رضایتمندی ادراکی از وضعیت واحد و مجتمع مسکونی و رضایتمندی از امکانات و خدمات در محله مقدم، رضایتمندی از واحد مسکونی در محله تختی و رضایتمندی از وضعیت محیطی-اجتماعی محله تختی تأثیرگذار است. نتایج تحلیل رگرسیونی نشان می‌دهد که در تمام موارد مذکور این رابطه منفی است، به عبارت دیگر ساکنان مسن‌تر محلات رضایتمندی کم‌تری در مقایسه با گروه‌های سنی کم‌تر تجربه می‌کنند. شاید دلیل این امر را بتوان به نوع دیدگاه ساکنان مسن‌تر محله مقدم نسبت به شیوه جدید زندگی در قالب یک مجتمع مسکونی رابطه داد که شرایط جدید برای آن‌ها در راستای رضایتمندی‌شان نبوده است (جدول ۱۱).

#### جدول ۱۱- الف. نتایج آزمون کروسکال والیس و تحلیل رگرسیون برای مؤلفه سن

نتیجه آزمون کروسکال والیس					
رضایتمندی					
محله	سکونتی	واحد مسکونی	امکانات و خدمات محلی	محیطی-اجتماعی محله	مجتمع مسکونی
تختی	*	*	*	*	*
هاشمی	*	*	*	*	*

#### جدول ۱۱- ب. نتایج آزمون کروسکال والیس و تحلیل رگرسیون برای مؤلفه سن

نتیجه آزمون کروسکال					
مقدم					
نتیجه تحلیل رگرسیون					
$C_{RC} = 0.719 - 0.305 S$	رضایتمندی از وضعیت مجتمع مسکونی محله مقدم				
$C_{SC} = 1.420 - 0.307 S$	رضایتمندی از امکانات و خدمات محلی محله هاشمی				
$C_{CS} = 0.148 - 0.235 S$	رضایتمندی از امکانات-خدمات محله مقدم				
$C_H = -0.894 - 0.324 S$	رضایتمندی از واحد مسکونی محله تختی				

#### - بعد خانوار

آزمون‌های انجام شده نشان می‌دهد این مؤلفه تنها با رضایتمندی از امکانات و خدمات در محله مقدم رابطه معنادار دارد. طبق نتیجه تحلیل رگرسیونی این رابطه منفی بوده، با افزایش بعد خانوار میزان رضایتمندی از امکانات و خدمات در محله مقدم کاهش می‌یابد (جدول ۱۲).

#### جدول ۱۲. نتایج آزمون کروسکال والیس و تحلیل رگرسیون برای مؤلفه بعد خانوار

نتیجه آزمون کروسکال والیس	
---------------------------	--

رضایتمندی					
محلّه	سکونتتّی	واحد مسکونّی	امکانات و خدمات محلی	محیطی-اجتماعی محلّه	مجمّع مسکونّی
تختی					
هاشمی					
مقدم					
* نتیجه تحلیل رگرسیون					
$C_{CS} = 0.571 - 0.191 B$			رضایتمندی از امکانات- خدمات محلّه مقدم		

## بحث و نتیجه‌گیری

رضایتمندی سکونتتّی یکی از رویکردهای اخیر و مطرح در حوزه شهرسازی است که در مواجهه با مسائل رشد و توسعه یک‌بعدی صرفاً کالبدی مطرح شده است. بر مبنای ادبیات نظری در این حوزه، ابعاد کالبدی-محیطی، اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بر رضایتمندی سکونتتّی اثر بخش است. در این پژوهش به بررسی اثربخشی مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی بر مقوله رضایتمندی سکونتتّی در سه محلّه فرسوده نوسازی شده شهر تهران پرداخته شد. مبتنی بر نتایج تحلیل عامل اکتشافی چهار عامل «ویژگی‌های کلی مجمّع مسکونّی، شرایط محیطی-اجتماعی محلّه، خدمات و امکانات محلی و وضعیت واحد مسکونّی» به‌عنوان عوامل معرف رضایتمندی سکونتتّی در محلات استخراج شدند. با استفاده از آزمون‌های یو من ویتنی و آزمون کروسکال والیس اثربخشی مؤلفه‌های جنسیت، وضعیت اقامت، مالکیت، درآمد (هزینه) خانوار و تحصیلات بر مقوله رضایتمندی سکونتتّی مورد تأیید قرار گرفتند.

طبق نتایج این پژوهش جنسیت با حدود ۴ درصد بر رضایتمندی از وضعیت محیطی-اجتماعی محلّه تختی تأثیرگذار است و از نظرات کارپ و کارپ در این رابطه حمایت می‌کند ولی از نظرات آم و آمول جانب‌داری نمی‌کند. مؤلفه مالکیت حدود ۵ درصد بر رضایتمندی از امکانات و خدمات محلّه مقدم و رضایتمندی از وضعیت محیطی-اجتماعی محلّه تختی تأثیرگذار است و از نتایج از نظرات بابا و آستین در این رابطه حمایت می‌کند. هزینه (درآمد) ماهیانه با حدود ۳ درصد تأثیرگذاری بر رضایتمندی از امکانات و خدمات در محلّه هاشمی از نظرات لو و حوربهان و تاگتولی در این زمینه جانب‌داری می‌کند. وضعیت تحصیلات با حدود ۲ تا ۵ درصد تأثیرگذاری در دو محلّه تختی و هاشمی از دیدگاه لی و گست حمایت کرده و در محلّه مقدم از نظر یامیلر و لو جانب‌داری می‌کند. بعد خانوار نیز با حدود ۲ درصد بر رضایتمندی از امکانات و خدمات در محلّه مقدم تأثیرگذاری بوده از نظرات موهیت جانب‌داری می‌کند. به‌طور کلی مؤلفه مالکیت و تحصیلات با میزان تأثیرگذاری حدود ۵ درصد نسبت به دیگر مؤلفه‌ها دارای بیش‌ترین تأثیرگذاری بر قضاوت رضایتمندی ساکنان و بعد خانوار با تأثیرگذاری کم‌تر از ۲ درصد دارای کم‌ترین میزان تأثیرگذاری در مقایسه با دیگر مؤلفه‌ها می‌باشد.

با توجه به اهمیت نقش و اثربخشی مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی ساکنان بر امر قضاوت آن‌ها از رضایتمندی سکونتتّی، هرچند نمی‌توان تغییراتی را در بعد شخصیتی رضایتمندی سکونتتّی ایجاد کرد. ولی می‌توان اقدامات و برنامه‌های نوسازی محیط‌های شهری را در این راستا تدوین نمود. به عبارتی اگر ساکنان و به‌تبع آن مؤلفه‌های جمعیت‌شناختی آن‌ها در برنامه‌ها و طرح‌های شهری در نظر گرفته شود، می‌توان انتظار داشت نتایج نوسازی شهری همسو با انتظارات ساکنان بوده و درنهایت منجر به رضایتمندی بیش‌تر آن‌ها گردد.

## راهکارها

باتوجه به یافته‌های تحقیق، راهکارهای زیر پیشنهاد می‌گردد:

- ✓ بهره‌مندی از دیدگاه بانوان محلّه تختی برای ارتقای وضعیت کیفیت و امنیت محیطی؛
- ✓ به‌کارگیری نظرات خانوارهای مستأجر و توجه به نیاز آن‌ها جهت ارتقای کیفی محلّه و واحدهای سکونتتّی در محلات مقدم و هاشمی؛

✓ شناسایی مسائل و مشکلات امکانات و خدمات محلّه هاشمی از دیدگاه خانوارهای کم‌درآمد و تلاش جهت رفع آن‌ها برای ارتقای رضایتمندی سکونتتّی این گروه جمعیتی؛

- ✓ بهره‌مندی از دیدگاه و نظرات افراد مسن جهت ارتقای رضایتمندی از محلّه و مسکن در محلات مورد مطالعه؛

- ✓ شناسایی نیازهای گروه‌های با تحصیلات بالاتر و زمینه‌سازی جهت رفع آن جهت ارتقای رضایتمندی سکونتی این گروه جمعیتی در محلات مورد مطالعه؛
- ✓ شناسایی مسائل و مشکلات امکانات و خدمات محله مقدم از دیدگاه خانوارهای پرجمعیت و تلاش جهت رفع آن‌ها برای ارتقای رضایتمندی سکونتی این گروه جمعیتی.

## References

- Abbaszadeh, S., & Gohari, F. (2014). Analytic Exploration of Effective Factors (Theoretical-Analytic Model) for Creating a Satisfactory Pattern in Sustainable Residential Complexes, *Journal of Social Issues & Humanities*, 2(5), 48-56.
- Ajiliyan momtaz, D., Rafieyan, D., Agha safari, D. (2018). Study of Individual Components of Residential Satisfaction in Low Income Housing Projects (Case Study: Ghorghi Mehr Housing). *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 8(29), 215-228. (In Persian)
- Baba, Y., & Austin, D.M. (1989). Neighborhood environmental satisfaction, victimization, and social participation as determinants of perceived neighborhood safety, *Environment and Behavior*, 21(6), 763-780.
- Babakhani, M., Zebardastb, E., & Izadi, M.S. (2015). Explanation of Residential Satisfaction in the internal and external renewal Experiences of Deteriorated urban areas, *Space Ontology International Journal*, 4(14) 23-34.
- Baiden, P., Arku, G., & Luginaah, I. (2011). An assessment of residents housing satisfaction and coping in Accra, Ghana. *Journal of Public Health*, 19(1), 29-37.
- Bonaiuto, M., Fornara, F., Bonnes, M. (2006). Perceived residential environment quality in middle and low extension italian cities, *Revue Européenne de Psychologie Appliquée*, 56(1), 23-34.
- Boyle, M.A., & Kiel, K.A. (2001). A Survey of House Price Hedonic Studies of the Impact of Environmental Externalities, *Journal of Real state Literature*, 9(2), 117-44.
- Campbell, A., Converse, P.E., & Rodgers, W.L. (1976). *The Quality of American Life. Perceptions, Evaluations and Satisfactions*, New-York: Russel Sage Foundation.
- Carp, F.M., & Carp, A. (1982). Perceived environmental quality of neighbourhoods: Development of assessment scales and their relation to age and gender, *Journal of Environmental Psychology*, 2(4), 295-312.
- Diargah Consulting Engineers (2007). *Urban landscape design of Khani Abad*, Tehran, first stage report. (In Persian)
- Dorostkar, E., Vadayeh Kheiry, R. (2019). Quality of Life Based on Housing Satisfaction (Gulshan Neighborhood of Tehran). *Journal of Environmental Science and Technology*, 21(10), 245-257. (In Persian)
- Enosh, N., Leslau, A., & Shacham, J. (1984). Residential quality assessment: a conceptual modal and empirical test, *Social Indicators Research*, 14(1) 453-76.
- Ezgi, H., & Kahraman, Z. (2013). Dimentions of housing satisfaction: a case study based on perceptions of rural migrants living in dikmen, *Mentu Jfa*, 30(1), 1-27.
- Faraji, A., & Azimi, A. (2017). Satisfaction measurement of quality of life in informal settlements, Case study:Bojnourd. *Journal of Urban Ecology Researches*, 8(16), 89-100. (In Persian)
- Fernández, B.R., Zamarron, M.D., & Ruiz, A.M. (2001). The contribution of socio-demographic and psychosocial factors to life satisfaction, *Ageing Soc*, 21(1), 25-43.
- Galster, G.C., & Hesser, G.W. (1981). Residential satisfaction compositional and contextual correlates *Environment and Behavior*, 13(2), 735-58.
- Gifford, R. (1999). Perception and Recognition Environmental, *Architectural and Cultural Journal*, 2(1), 21-29.
- Horihan, K. (1984). Residential satisfaction, neighborhood attributes, and personal characteristics: an exploratory analysis in Cork, Ireland, *Environment and Planning*, 16(3), 425-36.
- Ibem, E.O., & Amole, E.B. (2013). Assessment of residential satisfaction in public housing in Ogun State, Nigeria. *Habitat International*, 40(1), 163-175.



- Isaac, I., Habila, J., & Salami, H. (2020). Socio-Demographic Predictors of Housing Satisfaction among Residents of Public Housing Estates in Minna, Nigeria. *SCHOLEDGE International Journal of Management & Development*, 7(1), 34-41.
- Jaafar, M., Ramayah, T., & Zainal, Z. (2006). Work Satisfaction and Work Performance: How Project Managers in Malaysia Perceived It? *Proceedings of the Conference on World Business Academy, Marketing and Management*, 2(113), 1305-1313.
- Jansen, S.J.T. (2014). The impact of the have-want discrepancy on residential satisfaction. *Journal of Environmental Psychology*, 40(1), 26-38.
- Jelinkova, Z., & Picek, M. (1984). Physical and psychological factors determining population responses to environment, *Acticv. Nerv. Sup*, 26(2) 144-146.
- Johen, C., & Clark, F. (1984). Race and social class differences in the characteristics desired in residential neighborhoods. *Social Science Quarterly*, 65(3), 803-13.
- Kelekci, Ö.L., & Berkoz, L. (2006). Mass housing: User satisfaction in housing and its environment in İstanbul, Turkey. *European Journal of Housing Policy*, 6(1) 77-99.
- Keller, S. (1968). *The Urban Neighborhood: A Sociological Perspective*. New York: Random House.
- Khane Mahale Shahr consulting engineers (2007) *urban landscape plan of Moghadam neighborhood*, first stage report. (In Persian)
- Lansing, J.B., & Hendricks, G. (1967). *Living Patterns and Attitudes in the Detroit Region*. Detroit regional Transportation and Land Use Study.
- Lee, B.A., & Guest, A.M. (1983). Determinants of neighborhood satisfaction: A metropolitan-level analysis, *The Sociological Quarterly*, 24(2), 287-303.
- Loo, C. (1986). Neighborhood satisfaction and safety: a study of low-income ethnic area. *Environment and Behavior*, 18(1) 109-131.
- Lu, M. (1999). Determinants of residential satisfaction: Ordered logit vs. Regression Models. *Growth and Change*, 30(2), 264-87.
- Madani Pour, A. (2012). *Design of urban space: an inquiry into a socio - spatial process*. Tehran: Information and Communication Technology Organization of Tehran Municipality. (In Persian)
- McCray, J.W., & Day, S.S. (1977). Housing values, aspirations, and satisfactions as indicators of housing needs. *Home Economics Research Journal*, 5(2), 244-254.
- Miller, F. D., Tsemberis, S., Malia, G. P., & Grega, D. (1980). Neighborhood satisfaction among urban dwellers. *Journal of Social Issues*, 36(3), 101-117.
- Mirzaei, M., & Mohammadzadeh, M. (2013). The Study of the Effective Factors on Citizens' Satisfaction from the Urban Streets, and the Relationship between These Factors and Social Capitals (Case Study; 5-Azar St., Gorgan City). *Journal of Urban Ecology Researches*, 4(8), 67-80. (In Persian)
- Mohit, M.A., Ibrahim, M., & Rashid, Y.R. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, *Malaysia. Habitat Int*, 34(4) 18-27.
- Mustapha, F., H. Al-Ped, A., & Wild, S. (1995). A model for assessing the effectiveness of public housing in Sanaa (Republic of Yemen). *Construction, Management and Economics*, 13(1), 457-465.
- Oktay, D., & Marans, R.W. (2010). Overall quality of urban life and neighbourhood satisfaction: A household survey in the Walled City of Famagusta. *Open house international*, 35(3), 27-36.
- Onibokun, A.G. (1974). Evaluating Consumers Satisfaction with Housing: An Application of a Systems Approach. *Journal of the American Institute of Planners*, 40(4), 189-200.
- Parkes, A., Kearns, A., & Atkinson, R. (2002). *The determinants of neighborhood dissatisfaction*, ESRC Centre for Neighborhood Research, Bristol.
- Phillips, D. R., Siu, O.-l., Yeh, A. G. O., & Cheng, K. H. C. (2005). The impacts of dwelling conditions on older person's psychological well-being in Hong Kong: the mediating role of residential satisfaction. *Social Science & Medicine*, 60(2), 85-97.
- Rafieian, M., Asgary, A., & Asgarizade, Z. (2009). Citizen Satisfaction Evaluation of Urban Residential Environment. *Environmental Sciences*, 7(1), 57-68. (In Persian)

- Robin, M., Matheau-Police, A., & Couty, C. (2007). Development of a scale of perceived environmental annoyances in urban settings. *Journal of Environmental Psychology*, 27(1), 55-68.
- Rohe, W.M., & Stegman, M.A. (1994). The impact of home ownership on the social and political involvement of low-income people. *Urban Affairs Quarterly*, 30(3), 152-72.
- Salleh, A.G. (2008). Neighbourhood factors in private low-cost housing in Malaysia. *Habitat International*, 32(2), 485-93.
- Tarhe Mohit Payedar consulting engineers (2006). *Urban landscape plan of the southeastern area of Hashemi Street*, first stage report. (In Persian)
- Tognoli, Juji. (1987). *Residential Environments*. New York: Handbook of Environmental Psychology.
- Ukoha, O. M., & Beamish, J. O. (1996). Predictors of housing satisfaction in Abuja, Nigeria, *Housing and Society*, 23(3), 26-46.
- Van Poll, R. (1997). *The Perceived Quality of the Urban Residential Environment: A Multi-attribute Evaluation*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Varady, D.P., & Carrozza, M.A. (2000). Toward a Better Way to Measure Customer Satisfaction Levels in Public Housing. *Housing Studies*, 15(6), 797-825.
- Vera-Toscano, E., & Ateca-Amestoy, V. (2008). The relevance of social interactions on housing satisfaction. *Social Indicators Research*, 86(4), 257-274.
- Westaway, M.S. (2006). A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto. *Habitat International*, 30(3), 175-189.
- Yi, C.C. (1985). Urban housing satisfaction in a transitional society: a case study in Taichung, Taiwan. *Urban Studies*, 22(1), 1-12.
- Zanuzdana, A., Khan, M., & Kraemer, A. (2012). Housing satisfaction related to health and importance of services in urban slums: evidence from Dhaka, Bangladesh. *Social Indicators Research*, 112(1), 163-185.
- آجیلیان ممتاز، شیوا؛ رفیعیان، مجتبی و آقاصفری، عارف (۱۳۹۷). بررسی مؤلفه‌های فردی رضایتمندی سکونتی در پروژه‌های مسکن اقدار کم‌درآمد (موردشناسی: مسکن مهر قرقی)، *مجله جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای*، ۸(۲۹)، ۲۱۵-۲۲۸.
- درستکار، احسان؛ ودایع خیری، رقیه (۱۳۹۸). سنجش کیفیت زندگی بر مبنای رضایتمندی سکونتی (مورد مطالعه: محله گلشن تهران)، *مجله علوم و تکنولوژی محیط‌زیست*، ۱۰(۱)، ۲۴۵-۲۵۷.
- رفیعیان، مجتبی؛ عسگری، علی و عسگری زاده، زهرا (۱۳۸۸). ارزیابی رضایتمندی شهروندان از محیط‌های سکونتی شهری. *مجله علوم محیطی*، ۱۷(۱)، ۵۷-۶۸.
- فرجی، امین و عظیمی، آزاده (۱۳۹۶). سنجش رضایتمندی از کیفیت زندگی در سکونتگاه‌های غیررسمی، مطالعه موردی: شهر بجنورد، *پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری*، ۸(۱۶)، ۸۹-۱۰۰.
- مدنی‌پور، علی (۱۳۷۹). *طراحی فضای شهری (نگرشی بر فرایندی اجتماعی و مکانی)*، (فرهاد مرتضایی، مترجم)، تهران: چاپ شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری وابسته به شهرداری تهران.
- مهندسان مشاور خانه محله شهر (۱۳۸۷). *طرح منظر شهری محله مقدم*، گزارش مرحله اول.
- مهندسان مشاور دیارگاه (۱۳۸۷). *طرح منظر شهری خانی‌آباد تهران*، گزارش مرحله اول.
- مهندسان مشاور طرح محیط پایدار (۱۳۸۶). *طرح منظر شهری محدوده جنوب شرقی خیابان هاشمی*، گزارش مرحله اول.
- میرزایی، مژگان و محمدزاده، مرجان (۱۳۹۲). عوامل موثر بر رضایتمندی شهروندان از خیابان شهری و رابطه این عوامل با سرمایه‌های اجتماعی (مطالعه موردی: خیابان ۵ آذر شهرستان گرگان)، *پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری*، ۴(۸)، ۶۷-۸۰.

#### Copyrights

© 2022 by the authors. Licensee PNU, Tehran, Iran. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY4.0) (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>)

