

تحلیل عوامل موثر بر ماندگاری مسکن اقشار کم درآمد با مدل سازی معادلات ساختاری (مورد مطالعه: مسکن مهر سیرجان)

اعظم عباسپور: دانشجوی دکتری معماری، دانشگاه علوم و تحقیقات و فناوری، تهران، ایران.

Am.abbaspour@yahoo.com

ایرج اعتصام^۲: استاد گروه هنر و معماری، دانشگاه علوم و تحقیقات و فناوری، تهران، ایران.

ietessam@hotmail.com

حمید ماجدی: استاد گروه شهرسازی، دانشگاه علوم و تحقیقات و فناوری، تهران، ایران.

majedi_h@yahoo.com

آزاده شاهچراغی: دانشیار گروه هنر و معماری، دانشگاه علوم و تحقیقات و فناوری، تهران، ایران

a.shahcheraghi@gmail.com

چکیده

در دنیای امروز، مسکن و سرپناه بسیاری از جنبه‌های زندگی انسانی را تحت‌الشعاع خود قرار داده‌اند. تامین مسکن مناسب به‌ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد شهری از مهمترین مسائل و چالش‌های پیش‌روی همه کشورهاست. میزان مطلوبیت محیط مجموعه‌های مسکونی ساخته شده برای اقشار کم‌درآمد، همواره از مسائل چالش برانگیز بوده است. در برنامه‌ها و طرح‌های تهیه شده برای این اقشار، به دلیل سیل عظیم متقاضیان و نیز محدودیت منابع و اعتبارات، غالباً اهداف کمی دنبال شده و اهداف کیفی مهجور مانده‌اند. بررسی الگوی مسکن این قشر در شهرها نشان می‌دهد که توجه و بکارگیری شاخص‌های موثر بر ماندگاری مسکن از جمله مقولاتی است که باید در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن آنها مورد توجه باشد. این مقاله، با هدف تحلیل عوامل موثر بر ماندگاری مسکن اقشار کم درآمد، به بررسی ادبیات نظری و آزمون فرضیه‌های تحقیق پرداخته است. جامعه آماری تحقیق ساکنان مسکن مهر سیرجان می‌باشند. پس از توزیع پرسشنامه، تجزیه و تحلیل داده‌ها، در دو سطح آمار توصیفی و استنباطی بکار گرفته شد. روایی سازه از روش تحلیل عاملی مورد تایید قرار گرفت. پایایی ابزار نیز با استفاده از آزمون ضریب آلفای کرونباخ ۰/۷ محاسبه شد. تجزیه و تحلیل داده‌ها از مدلسازی معادلات ساختاری با استفاده از نرم-افزار اسمارت پی‌ال‌اس انجام شد. یافته‌های بدست آمده حاکی از وجود رابطه بین شاخص‌های کمی و کیفی مسکن بر ماندگاری می‌باشد. شاخص کیفی با معیارهای فرهنگی، اجتماعی و مولفه‌هایی نظیر امنیت، حفظ حریم خصوصی، حس تعلق به مکان، مشارکت کاربر و ... بیشترین تاثیر بر ماندگاری مسکن مهر سیرجان را داراست.

واژگان کلیدی: مسکن، مسکن اجتماعی، ماندگاری، شاخص مسکن

مقدمه

^۱ این مقاله از رساله دکتری تخصصی معماری با عنوان «مدل شکل‌گیری مسکن اجتماعی ماندگار در اقلیم گرم و خشک ایران» به راهنمایی آقای دکتر ایرج اعتصام و مشاوره آقای دکتر حمید ماجدی و خانم دکتر آزاده شاهچراغی، استخراج شده است.

^۲ نویسنده مسئول: ایرج اعتصام، تهران، انتهای اتوبان ستاری، دانشگاه علوم و تحقیقات، گروه معماری (۰۹۱۲۱۲۵۶۳۴۴)

از میان عناصر عمده و کلیدی تشکیل‌دهنده کانون‌های زیستی به‌ویژه شهر، مسکن به عنوان عالی‌ترین و تکامل یافته‌ترین شکل کانون‌های زیستی چه به لحاظ کمیت و چه به لحاظ عملکرد، مهمترین و تعیین‌کننده‌ترین عامل شکل و توسعه شهر تعریف شده‌است و به نوعی اساس موجودیت آن است (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳: ۴۵۵). مسکن نیازی است که در محیط‌های طبیعی و انسان‌ساخت پاسخ‌های متفاوتی داشته و هر جامعه به فراخور نیازها و امکانات و محدودیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی خویش بدان شکلی خاص بخشیده است، بطوریکه وضعیت مسکن چه از نظر کمی و چه از لحاظ کیفی در شرایط زندگی اجتماعی و فرهنگی و تربیتی افراد و خانوار بسیار تاثیرگذار بوده است (وارثی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۳۶). مسکن به عنوان بستری برای زندگی انسان با سایر ابعاد زندگی او در ارتباط و کنش متقابل است. هر ناحیه مسکونی باید با توجه به ساختارهای گوناگون خانوادگی و نیازهای مکانی و اجتماعی مختلف ساخته شده و با داشتن ویژگی‌های فضایی و اجتماعی خاص خود، محیطی منحصربه‌فرد را ارائه نماید (هنرور و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۰۹).

با ظهور انقلاب صنعتی و افزایش جمعیت شهرها، کمبود و بحران کیفی و کمی مسکن در جوامع شهری آغاز شد. این بحران در دهه‌های اخیر متوجه شهرهای ایران نیز گردیده و روز به روز بر شدت و توجه به آن افزوده می‌شود (نقی‌زاده، ۱۳۷۹: ۹۱). از آنجاکه مسکن یکی از نیازهای اولیه انسان است، از زمان تصویب منشور حقوق بشر در سال ۱۹۴۸ حق داشتن مسکن مناسب به عنوان عنصر مهم، حق برخورداری از کیفیت مطلوب زندگی شناخته شده‌است. حتی در این خصوص کمیته اسکان بشر نیز یک استراتژی جهانی را برای اسکان بشر پیشنهاد نموده که هدف اصلی آن در واقع تأمین مسکن مناسب برای همه گروه‌های اجتماعی است (ملکی، ۱۳۹۰: ۱۰۵). مشکل مسکن موضوعی است که امروزه همه کشورها را به نوعی، متناسب با شرایطشان، گرفتار ساخته‌است. درحالیکه در کشورهای پیشرفته، مسکن، بعدی از رفاه اجتماعی بوده و برنامه‌های توسعه مسکن بر بهبود کیفی متمرکز هستند، در کشور ما مسکن یک نیاز اولیه محسوب شده و تأمین آن هم‌ردیف با تأمین غذا و پوشاک به‌شمار آمده‌است. بالا رفتن هزینه تأمین مسکن از یک طرف و ازیاد جمعیت از طرف دیگر، مشکل تهیه مسکن را پیچیده‌تر می‌سازد (وارثی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۳۴). از آنجاکه در بسیاری از کشورها، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن راه، از ملزومات رشد و توسعه صنعتی می‌دانند. لذا ضرورت دخالت دولت در تأمین مسکن، ناشی از عدم توانایی بازار-یا عدم تمایل-جهت تولید میزان مورد نیاز مسکن است؛ چرا که واگذاری تأمین مسکن به بخش خصوصی که یکی از احتیاجات اساسی انسان‌ها است، قیمت آن را به شدت افزایش داده و دسترسی خانواده‌های کم‌درآمد به این نیاز ضروری، غیرممکن می‌گردد (پوردیهیمی، ۱۳۹۴: ۷) بنابراین ضرورت تعریف و تعیین استانداردها و معیارهای کیفی در ساخت مسکن و محیط محلی، دخالت‌های دولت را در تدوین قوانین الزامی می‌کند.

در ایران نیز تأمین مسکن متناسب با نیاز، بر طبق اصل ۳۱ قانون اساسی حق هر فرد و خانواده ایرانی است و دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند، زمینه اجرایی این اصل را فراهم کند (آجیلیان و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۱۶). یکی از برنامه‌های تأمین مسکن در ایران به منظور حل این مشکل، طرح مسکن مهر است. پروژه مسکن مهر به عنوان بزرگترین برنامه تأمین مسکن کشور است که پس از گذشت چندسال از اجرای آن، ضرورت بررسی نتایج حاصله از این تجربه، به لحاظ میزان ماندگاری از طریق بررسی شاخص‌های مسکن احساس می‌شود. از

این‌رو جهت ارزیابی، بررسی جمع‌گسترده‌ای از مولفه‌های اجتماعی-فرهنگی-کالبدی-اقتصادی و... مدنظر است که درنهایت میزان تاثیر شاخص‌های مسکن بر ماندگاری مسکن در پاسخگویی به نیازهای بهره‌برداران را بازگو می‌کند. کیفیت مسکن و میزان برخورداری از استانداردهای ساخت کالبدی و محیطی یک مولفه بسیار مهم و تعیین‌کننده در سلامت و حفاظت شهروندان ساکن در مقابل بیماری‌ها و بلایای طبیعی است و بر ماندگاری مسکن تاثیر به‌سزایی دارد. لزوم ماندگاری در آثار معماری معاصر یکی از مهمترین مسائلیست که امروزه نظر معماران را به خود جلب نموده است. این پژوهش با هدف بررسی و تحلیل میزان تاثیر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، بر ماندگاری مسکن کم‌درآمدها در محدوده مورد مطالعه (مسکن مهر سیرجان)، انجام شده است. شهر سیرجان یکی از شهرهای مهم استان کرمان است، وجود پتانسیل‌های اقتصادی، صنعتی، معدنی و رشد مشاغل خدماتی در طول سالیان اخیر در شهر سیرجان، مهاجرت‌های زیادی را متوجه این شهر کرده است و به طبع آن باعث بالارفتن قیمت زمین، رشد و گسترش شهر شده است، بنابراین افزایش جمعیت، کاهش مسکن را بدنبال داشته و نیاز به مسکن با حداقل استانداردهای زیستی از ملزومات سکونت افراد محسوب می‌گردد. پروژه مسکن مهر سیرجان در ۲ سایت سیرجان، نجف‌شهر با بیش از ۶۱۱۲ واحد انجام یافته است. در این پژوهش سعی شده با توجه به تحقیقات صورت گرفته و پژوهش‌های به انجام رسیده، دسته‌بندی شاخص‌های مسکن تهیه گردد و مورد استفاده قرار گیرد. در واقع، این تحقیق با دسته‌بندی شاخص‌های مسکن در دو سطح کمی و کیفی و معیارهای اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، محیطی و... سعی دارد میزان ماندگاری مسکن از دیدگاه ساکنین مسکن مهر سیرجان در جهت ارتقاء سطح کیفی مسکن اقشار کم‌درآمد را مورد بررسی قرار دهد. پژوهش‌هایی از این دست می‌تواند، راهبردهایی اصلاحی ارائه دهد که مبنایی برای سیاست‌گذاری توسعه مسکن اقشار کم‌درآمد و ارتقاء کیفی مسکن آنها و تخصیص بودجه کافی در جهت دستیابی به این مهم، در برنامه‌های مختلف از جمله برنامه‌های توسعه و بودجه سالیانه باشد. در این راستا سوالات پژوهش حاضر به شرح زیر می‌باشد:

- رابطه بین شاخص‌های کمی و کیفی مسکن بر ماندگاری مسکن اقشار کم‌درآمد چگونه است؟

- تاثیرگذارترین شاخص بر ماندگاری مسکن اقشار کم‌درآمد کدام است؟

پیشینه تحقیق

سرانو^۱ و همکارانش (۲۰۲۰) در تحقیقی که به منظور ارزیابی کیفیت محیط زیست داخل خانه و شناسایی عوامل اصلی تأثیرگذار در مسکن اجتماعی انجام گرفته است، مطرح می‌کنند: با توجه به اینکه بخش زیادی از ساکنان این مساکن افراد مسن هستند، توجه به مولفه‌های زیست محیطی بسیار با اهمیت است. نتیجه این تحقیق حاکی از آن است که نحوه تهویه و استراتژی‌های نوسازی انرژی با توجه به اینکه تنها بر تهویه طبیعی و بصورت ناقص قرار دارند، در آینده مشکلات بسیاری را برای آنها به دنبال خواهد داشت (سرانو، ۲۰۲۰).

سلطانی و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهش «تحلیلی بر ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی ساکنان مسکن مهر، مطالعه موردی شهرهای شیراز، فیروزآباد، آباده» به تحلیل بخش تقاضا و همچنین بررسی ویژگی‌های خانوارهای ساکن در مسکن مهر در سطح استان فارس و تحلیل بازتاب‌های اجتماعی ناشی از آن پرداخته‌اند. نتایج نشان‌دهنده آن

¹ Serrano

است که تفاوت معنی‌دار در برخورداری از شاخص‌های اجتماعی شامل همبستگی اجتماعی، مشارکت در روند اجرای پروژه و رضایت کلی از محل سکونت در بین ساکنان شهرهای مختلف وجود دارد. پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهشی به ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان پرداخته‌اند. در این پژوهش بررسی و ارزیابی نقاط ضعف و قوت پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان مدنظر قرار گرفته‌است. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد که این مجتمع‌ها دارای مسائل مختلفی از جمله ضعف‌سازه، طراحی نامناسب، ضعف دسترسی به کاربری‌ها و برخورداری‌ها مانند مراکز خرید، مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی، مراکز تفریحی و ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی بوده و ساکنان با درآمد و پس‌انداز پایین توانایی پرداخت اقساط را نخواهند داشت همچنین بیشتر ساکنان بهترین روش مسکن‌دار شدن را ایجاد اشتغال و توانمندسازی بیان کرده‌اند که هم اکنون مهمترین رویکرد تامین سرپناه در جهان می‌باشد. بهرامی-همکاران (۱۳۹۵) در پژوهشی به بررسی سیاست‌های توسعه مسکن مهر مهاباد پرداخته‌اند. پژوهش حاضر با هدف بررسی میزان تطابق پروژه‌های مسکن مهر با الگوی توسعه درونزا در پی پاسخگویی به این سوال است که پروژه مسکن مهر در شهرستان مهاباد چه ارتباطی با توسعه درونزا و با شرایط فضایی این شهر دارد. دستاوردهای این پژوهش نشان داد که سیاست‌های مسکن مهر در شهرستان مهاباد منطبق با عوامل اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی می‌باشد ولی با شرایط کالبدی آن منطبق نیست. آجیلیان و همکاران (۱۳۹۷) در پژوهشی به بررسی مولفه‌های فردی رضایت‌مندی سکونتی در پروژه‌های مسکن افشار کم‌درآمد (مسکن مهر قرقری در شهر مشهد) پرداخته‌است. نتایج این تحقیق حاکی از این است که متغیر جنسیت در بین متغیرهای فردی، بیشترین تاثیر را بر رضایت‌مندی سکونتی دارد. عباسپور و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی به رتبه‌بندی "شاخص‌های کمی و کیفی" مسکن از دیدگاه متخصصین معماری پرداخته‌اند و نتایج این رتبه‌بندی حاکی از این است که در طراحی مجتمع‌های مسکونی با تراکم بالا، توجه به تامین امنیت، حفظ حریم خصوصی، طراحی فضاهایی جهت تعاملات اجتماعی ساکنین، ایجاد زمینه مشارکت کاربران در طرح‌ها در درجه اول اهمیت رتبه‌بندی شاخص‌ها، از نظر متخصصین قرار دارد.

مبانی نظری تحقیق

همانطور که از منابع معرفی شده که در این بخش ذکر شده‌اند، بر می‌آید، تحقیقات انجام شده به طور خاص در ارتباط با مسکن افشار کم‌درآمد از دیدگاه‌های متفاوت به سنجش میزان کیفیت این مسکن پرداخته‌اند. لذا در این پژوهش سعی شده است با دسته‌بندی شاخص‌های مسکن در دو بخش شاخص کمی و کیفی به تحلیل وضعیت مسکن مهر شهر سیرجان پرداخته شود تا در این بین میزان ماندگاری مسکن از دو بعد کالبدی و معنایی شناسایی گردد. **مسکن و تحولات معاصر آن:** در زمینه مسکن و تحولات آن مطالعات زیادی در سطح جهان و ایران صورت گرفته است که یکی از تحقیقات و پژوهش‌های بنیادی در مقیاس جهانی "برنامه شاخص‌های مسکن"^۱ بود که در دهه ۱۹۹۰ مشترکاً توسط مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد^۲ و بانک جهانی^۳ انجام شد. در این پروژه از حدود ۵۰ شاخص

1 The housing indicators programme

2 Habitat

3 World Bank

مسکن در شهرهای عمده‌ی ۵۳ کشور جهان استفاده گردید (بانک جهانی، ۱۹۹۲)^۱ در مقیاس جهان، سازمان ملل متحد از طریق کمیسیون اسکان بشر در قالب برنامه‌های هبیتات، به تأمین مسکن نیازمندان می‌پردازد.

■ در هبیتات «۱» بخش ساخت‌وساز و سیاست‌های تأمین مالی نیازهای این بخش در اولویت قرار داشت. سازمان-ملل متحد در سال ۱۹۸۶ راهبرد جهانی تأمین سرپناه برای افراد بی‌خانمان تا سال ۲۰۰۰ را با رویکرد توانمندسازی تدوین کرد.

■ در سال ۱۹۹۲ در هبیتات «۲» موضوع تأمین امنیت حق سکونت به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد مطرح گردید.

■ در سال ۲۰۰۱ در نشست ویژه مجمع عمومی سازمان ملل در شهر نیویورک، ضرورت پرداختن به موضوع فقر شهری و بی‌خانمانی مورد توجه جدی قرار گرفت (زیاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۴).

در ایران همگام با روند رشد شهرنشینی فزاینده، سیاست تولید مسکن انبوه در قالب مجتمع‌های مسکونی به عنوان یکی از راه‌های پاسخ به نیاز مسکن به سرعت گسترش یافته‌است. آغاز دهه ۱۳۳۰ مصادف با آغاز بلندمرتبه‌سازی در تهران از یک‌طرف و رواج ایده احداث کوی‌ها و شهرک‌های مسکونی برای اسکان مهاجران و اقشار کم‌درآمد بر پایه برنامه اول توسعه از طرف دیگر است که کوی‌هایی نظیر چهارصد دستگاه، نارمک و نازی‌آباد از آن جمله‌اند. از دهه ۱۳۴۰ احداث مجتمع‌های مسکونی (شهرک اکباتان، تهران) برای اقشار میان‌درآمد، با مشارکت بخش خصوصی مورد توجه واقع شد (عزیزی، ۱۳۸۶: ۲۹).

سازمان برنامه و بودجه با همکاری دستگاه‌های ذیربط ضمن مطالعه و آسیب‌شناسی سیاست‌های اعمال‌شده در کشور در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد که غالباً بر تأمین مسکن دولتی و استفاده نکردن از ظرفیت‌های سازمان-های مردم‌نهاد و تکیه صرف بر ساخت مسکن ملکی بوده‌است و با استفاده از تجارب موفق جهانی اقدام به تهیه برنامه-ای برای حرکت جدید در این حوزه نموده‌است. مسکن مهر حلقه‌ای از زنجیره اقداماتی است که در سال‌های اخیر برای پاسخگویی به نیاز مسکن اقشار میانه‌حال و متمایل به پائین جامعه ایرانی در دولت نهم شکل گرفته‌است. اقداماتی که همواره در پی پاسخگویی جامعه‌گرایانه به مسئله مسکن بوده و شعار مسکن اجتماعی را در دستور کار خود داشته‌اند. مسکن مهر با دستور قرارداد دادن نگاه جامعه‌گرایانه، عملاً بر آن بوده‌است که قیمت زمین را از عوامل موثر در تولید مسکن حذف نماید (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳: ۱۸۷). این طرح با هدف تأمین مسکن ارزان قیمت برای دهک‌های درآمدی پایین جامعه و کنترل قیمت مسکن و زمین به اجرا در آمد. در این طرح، دولت زمین‌های در اختیارش را در قالب اجاره ۹۹ ساله برای ساخت مسکن در اختیار تعاونی‌ها قرار می‌دهد و با دادن تسهیلات بانکی به آنها، انتظار دارد که با احداث خانه در این اراضی اعضا تعاونی که از دهک‌های درآمدی ۱ تا ۵ هستند؛ صاحب مسکن شوند (عباسی، ۱۳۹۰: ۱۰۱).

تبیین مفهوم ماندگاری در معماری مسکن: مسکن یکی از فضاهاى حیاتی است که با ویژگی‌هایش می‌تواند موجب تعالی ابعاد وجودی انسان گردد. در خلق این فضا علاوه بر توجه به استانداردهای فیزیکی و نیازهای فیزیولوژیکی می‌بایست تمایلات روحی و علایق متنوع انسان‌ها مدنظر قرار گیرد. مسکن به‌عنوان یک مکان فیزیکی و به‌عنوان سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار به حساب می‌آید. در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد تأمین می-

شود، مانند: خواب، خوارک، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت. مسکن امروزی گذشته از حفظ و حراست انسان از سرما و گرما وظایفی دیگر نیز بر عهده دارند. در حقیقت مسکن امروزی نه تنها مکانی برای آسایش و فراغت انسان است، بلکه می‌تواند در جهت اعتلای فکری و روحی انسان موثر واقع شود و موجبات پیشرفت وی را فراهم آورد (هنرور و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۱۰). اما مسکن و خانه چند دهه‌ای است که به نازلترین مراتب کارکردی‌اش تقلیل یافته است. شهروندان از صبح تا شب را خارج از خانه سپری میکردند و توقع ساکنین از خانه جایی بود که بتوان در آن خوابید. این یعنی شأن خانه به خوابگاه تنزل یافته است (شاهچراغی، ۱۳۹۶: ۲۸۳)؛ مولفه‌های ماندگاری این محل سکونت و آسایش انسان یا کمرنگ شده، یا از دست رفته است. از آنجاکه یکی از مهمترین مسائلی که امروزه نظر معماران را به خود جلب نموده است مسئله لزوم ماندگاری در آثار معماری معاصر است. تبدیل مسکن به مامن و فضایی برای آرامش روحی و روانی و بازگشت به مفهوم اصلی آن از دغدغه امروز جوامع شهری است.

«معماری» چیزی را «ماندگار» و ستایش می‌کند، از این رو جایی که چیزی برای ستایش وجود نداشته باشد؛ معماری هم نمی‌تواند وجود داشته باشد (پالاسما، ۱۳۸۵: ۱۹). انسان معماری می‌کند تا بماند و زوال خود را انکار کند و خود را ابدی سازد. این رمز ماندگاری را الکساندر "کیفیت بی‌نام" می‌نامد و دست یافتن به آن را "آیین جاودان" در ساختمان برمی‌شمرد. این کیفیت از دل تاریخ و فرهنگ می‌روید ولی هرگز در گذشته محبوس نشده و از این‌روست که جاودان است (نقره‌کار، ۱۳۸۸: ۴۲). برای ماندگاری یک اثر باید جسم و روح اثر با هم مرتبط باشند و تصویری ماندگار را خلق کنند و پاسخگوی نیازهای زمان و مکان خود باشد (گوهری‌نسب و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۰۹). ماندگاری نوعی تداوم تاریخی و تداوم فرهنگی به همراه زنده بودن بنا تلقی می‌شود؛ لذا ماندگاری، پدیده تکامل‌یافتنی که از گذشته وجود داشته است و در زمان حال با بهره‌گیری از پتانسیل‌های گذشته و به روزرسانی خود، سعی در تداوم حیات تا آینده را دارد (شفیعیان و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۶).

رویکردهای ماندگاری: رویکردهای موجود در حوزه ماندگاری اثر معماری را در سه دسته کلی طبقه بندی کرد:

۱- رویکرد نوگرا؛ وجود ایده خاص و منحصر به فرد براساس نظر خواص و جامعه آکادمیک (معمار محور، نخبه‌گرا)

۲- رویکرد فرانوگرا؛ توجه به ایده‌های مردمی و نظرعوام (مردم محور، مردم‌گرا)

۳- رویکرد فراگیر؛ توجه به هر دو بعد یا به تعبیری ساحتی فراتر و جامع‌تر، هنر جامع (نقره‌کار ۱۳۸۸، ۴۲).

نقره‌کار، در ارزیابی سه نگرش نخبه‌پسند، عام‌پسند و دیدگاه فراگیر اظهار می‌دارد که هر دو تعریف نخبه‌گرا و مردم‌گرا، که حتی در ارائه اصول مربوط به ماندگاری یک اثر ناتوانند، نمی‌توانند به جاودانگی یک اثر کمک کنند و لازمه جاودانگی یک اثر، توجه همزمان به تمام ابعاد انسانی مطرح در حوزه معماری چون انسان، هنرمند، جامعه، تاریخ، طبیعت و خداوند است و هنرمند (در نگرش نخبه‌پسند) و جامعه (در نگرش عام‌پسند) هر دو به عنوان انسان در ارتباط با دو بعد دیگر طبیعت و خدا است که به وحدت نزدیک می‌شوند و می‌توانند آثار جاودانی را بیافرینند.

معماران و نظریه‌پردازان مختلفی درصدد یافتن رویکردی جامع در حوزه ماندگاری اثر بوده‌اند. در واقع در میان این افراد نیز می‌توان نگرش‌های مختلف و راهکارهای گوناگونی را مشاهده کرد که هریک از آنها با درجات مختلف به یک

سمت از گرایش‌های نخبه‌پسند یا عام‌پسند تمایل بیشتری دارند. در ادامه نظرات تنی چند از معماران و نظریه‌پردازان این حوزه در جدول (۱) آورده شده است.

جدول (۱) مفهوم ماندگاری، ترسیم: نگارنده. برگرفته از نقره کار (۱۳۸۸)

چارچوب نظری مفهوم ماندگاری از دیدگاه نظریه پردازان مختلف		
نظریه پرداز	ابعاد ماندگاری	نظریه
الکساندر (۱۳۸۶)	ماندگاری، کیفیت بی نام	شناخت سبک زندگی انسان فضاهای زنده و جاودانه الگوهای برآمده از تاریخ و فرهنگ الگوهای مشترک فارغ از مکان الگوهای بی زمان
لینچ (۱۹۷۲)	ماندگاری از بعد زمان	تصور مناسب نسبت به گذشت زمان کارآیی عملیاتی مطلوبیت درونی
اسکروتن	ماندگاری با بهره‌گیری از فضیلت انسانی	پیروی فضیلت‌های انسانی مانند فداکاری، صداقت، قدرت، زیبایی، زندگی، خاطره و اطاعت" برای آفرینش یک معماری شایسته و جاودانه
پالاسما	هنر جاودانه، هنر اجتماعی و فردی	استفاده از نبوغ فکری معمار در جهت برآوردن نیازها و تکامل بخشیدن به جامعه
کارمونا و همکاران (۱۳۸۸)	کیفیت	حفظ سرزندگی فضا، باز بودن انعطاف پذیری، تنوع، راحتی اجتماع محوری
رایت	هویت	«هویت» راز ماندگاری و جاودانگی اثر معماری
سید حسن نصر	بعد معنایی عامل ماندگاری	توجه به معنا و معنویت، توجه به فرهنگ، اقلیم و بستر
نقره کار (۱۳۸۸)	ماندگاری و جاودانگی (کالبد)	صفات خداوند و معنویت طبیعت و محیط زیست سنت، اقلیم و بوم
پاکزاد	کیفیت فضا	ماندگاری دارای دو بعد کالبدی و معنایی - مفهومی
نقی زاده	اصالت کیفی	اصالت داشتن و دارای الگو بودن از معیارهای ماندگاری

اندازه‌گیری میزان ماندگاری مسکن در مجموعه‌های مسکونی پیچیده است و به عوامل بسیاری بستگی دارد. ماندگاری مفهومی چندبعدی است و در سال‌های اخیر مطالعات متعددی در ارتباط با آن در آثار معماری صورت گرفته است. با تلفیق دیدگاه‌های مختلف و با تکیه بر تعریف پاکزاد در رویکردی جامع نسبت به ماندگاری، می‌توان دو بخش کلی را نام برد که به موجب آنها پیوندی بین کالبد و معنای اثر حاصل می‌شود و در نهایت به ماندگاری اثر

می‌انجامد. **بخش اول** شاخص‌های عینی است که موثر بر ماندگاری کالبدی اثر در گذر زمان می‌باشد؛ **بخش دوم** شاخص‌های - ذهنی است که بر کیفیت سکونت و جاودانگی اثر تاثیرگذار است. با این دیدگاه ابعاد ماندگاری به شرح ذیل است:

ماندگاری دارای دو بعد "کالبدی" و "معنایی" است. بعد کالبدی آن همان دوام بنا است و بیشتر بر جنبه فیزیکی اثر و مقاومت کالبدی آن در مقابل فرسایش ناشی از گذشت زمان و عوامل مختلف دلالت دارد (آیوازیان، ۱۳۷۶: ۴۴).

بعد معنوی در بهبود روابط اجتماعی و تقویت تبلور فیزیکی عناصر بصورتی شاخص در بافت شهری و نهایتا ماندگاری و جاودانگی اثر معماری می‌افزاید. هراسکان بشری که بر پایه جنبه‌های معنایی و روحانی شکل گرفته است، جاودانه و ماندگار است. وجود معنای خاص و بلاخص انگاره‌های معنوی در هر پهنه، محیط و مجتمع زیستی می‌تواند زمینه - ساز ماندگاری و جاودانگی محیط و فضا و بروز مکان ماندگار گردد. در واقع معنا و انگاره‌های معنوی آن به سبب تقویت روابط و تعاملات اجتماعی و همچنین عدم تکیه بر منافع شخصی و تاکید بر منافع عمومی و عنصر روحانی در نهایت به ارزش‌های جامعه توجه خواهند کرد و این موضوع عامل مهمی برای ماندگاری و جاودانگی مکان محسوب می‌شود (پورجعفر ۱۳۸۲: ۵۱). توجه به ابعاد معنوی در معماری و نمود اعتقادات و فرهنگ مردم جامعه در معماری است که با حضور انسان تکامل می‌یابد و در ورای زمان ماندگار می‌گردد. انگاره‌های معنوی می‌توانند تصور ذهنی به یادماندنی و مطبوعی را برای فرد رقم زنند و حس تعلق به محیط و فضا را در وی به وجود آورند. در واقع معنا و انگاره‌های معنوی به ارزش‌های جامعه توجه می‌کنند و عامل مهمی برای ماندگاری و جاودانگی مکان محسوب می‌- شوند (نقره‌کار و همکاران ۱۳۸۸: ۳۶). در واقعیت نمی‌توان معنا، کارکرد و کالبد یک پدیده را از هم تفکیک کرد و ماندگاری در همه آنها قابل بررسی است (پاکزاد ۱۳۸۱: ۱۰۸).

وجه معنایی مسکن؛ وجود معنا و انگاره‌های معنوی آن چون ارزش‌ها، اعتقادات، باورها و فرهنگ مردم در هر بنا یا مجتمع زیستی می‌تواند انسان را با روح آمیخته با آن که دارای سرچشمه ایزدی است آشنا نماید و موجبات پالایش ذهنی و روحی وی را سبب شود. لذا در این بخش به معنای حاکم بر معماری مسکن و مولفه‌های معنایی موثر بر ماندگاری مسکن پرداخته شده است و در راستای شکل‌گیری ایجاد هویت و احساس تعلق در مسکن امروز، ابعاد فرهنگی و اجتماعی مسکن مدنظر قرار گرفته است.

وجه کالبدی مسکن؛ در این رابطه باید گفت مجموعه ویژگی‌های کالبدی معماری در حوزه تناسبات، ابعاد و عناصر معماری، ریزفضاها و مجموعه پارامترهای کمی و کالبدی در این حوزه می‌باشند. همچنین مجموعه مولفه‌های فرادست مانند اقلیم که تاثیرگذار بر کالبد معماری می‌باشند، در این بخش قرار می‌گیرد.

شاخص‌های مسکن: مسکن شهری به عنوان نیاز اولیه انسان، با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی خود تأثیر بسزایی در کیفیت زندگی و توسعه پایدار شهری دارد (هنرور و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۰۹). از آنجا که، مسکن تنها یک ساختار نیست؛ بلکه نهادی است که برای پاسخگویی به مجموعه‌ای پیچیده از اهداف ایجاد می‌شود (پوردیهیمی، ۱۳۹۴: ۱۴)، بنابراین آن را نمی‌توان یک ساختار کالبدی صرف دانست؛ بلکه نهادی چندعملکردی می‌باشد که به ابعاد مختلفی توجه دارد. شکل‌گیری مسکن تابع عوامل و شرایط فرهنگی، اقلیمی، اقتصادی، معیشتی و تکنیک ساخت جامعه استفاده‌کننده است (انصاری، ۱۳۹۴: ۹۱). تدوین یک برنامه جامع در بخش مسکن به منظور دستیابی به وضعیت مطلوب مستلزم تحلیل وضع موجود می‌باشد یکی از راه‌های

مهم آگاهی از وضعیت مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی، استفاده از شاخص‌های مسکن می‌باشد (وارثی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۳۶). ارزیابی و تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق شاخص‌های مسکن صورت می‌گیرد. تدوین یک برنامه جامع در بخش مسکن نیازمند شناسایی و تجزیه و تحلیل ابعاد و اجزای مختلف مسکن است. از این‌رو با توجه به اهمیت موضوع مسکن، بعنوان مسئله اساسی زندگی بشر، در راستای تحلیل ابعاد معنایی و کالبدی ماندگاری، تحلیل مولفه‌های مرتبط با شاخص‌های کیفی و کمی مسکن مدنظر قرار می‌گیرد.

شاخص‌های مسکن به دو گروه عمده تقسیم می‌شوند: شاخص‌های کمی، شاخص‌های کیفی. شاخص‌های **کمی** مسکن، عمدتاً شامل تمام جنبه‌هایی که به روشنی قابل تعریف و اندازه‌گیری هستند، می‌گردد. این گونه از ویژگی‌ها معمولاً به موضوعات فیزیکی مربوط می‌شوند، مانند انواع تراکم در واحد مسکونی و بعدخانوار، رشد سالانه خانوار، تعداد نفر در اتاق و... (پوردیهیمی، ۱۳۹۴: ۶۱). در ذیل این شاخص مولفه‌های **عینی** شامل، ابعاد اقتصادی، کالبدی، اقلیمی و ساختاری مسکن مدنظر قرار می‌گیرند.

شاخص‌های **کیفی** مسکن، خصوصیات که یک واحد مسکونی را برای زیست خانوار و انجام فعل و انفعالات زندگی خانوادگی مطلوب می‌سازد، ویژگی‌های کیفی واحد مسکونی است (صارمی، ۱۳۹۱: ۹۲). این ویژگی‌ها بر ادراک ذهنی و تجربی از بهزیستی و کیفیت زندگی فرد تأکید دارند. ویژگی‌های کیفی، غیرقابل اندازه‌گیری هستند و به ارزش-های ذهنی مورد نظر کاربران مربوط می‌شوند. زیبایی، مسائل اجتماعی و فرهنگی در این گروه جای می‌گیرند (پوردیهیمی، ۱۳۹۴: ۶۱) و شامل ابعاد فرهنگی و اجتماعی مسکن می‌باشند.

این پژوهش در تلاش است تا با تحلیل مولفه‌های کمی و کیفی مسکن، میزان تاثیرگذاری این مولفه‌ها را بر ماندگاری مسکن بسنجد و موثرترین شاخص‌ها و معیارهای موثر بر ماندگاری مسکن مناسب اقشار کم‌درآمد را در جامعه آماری مورد پژوهش، در جهت کاربرد در برنامه‌ها و سیاست‌های کلی این نوع از مسکن در کشور را تعیین نماید؛ تا با تعمیم این نتایج به ارتقاء سطح کیفی مسکن کم‌درآمدها دست‌یابیم. داده‌های این پژوهش به ارزیابی میزان و مقایسه تاثیرگذاری مولفه‌های کمی و کیفی موثر بر ماندگاری مسکن اجتماعی پرداخته است.

جدول (۲): دسته بندی شاخص ها و مولفه های مسکن

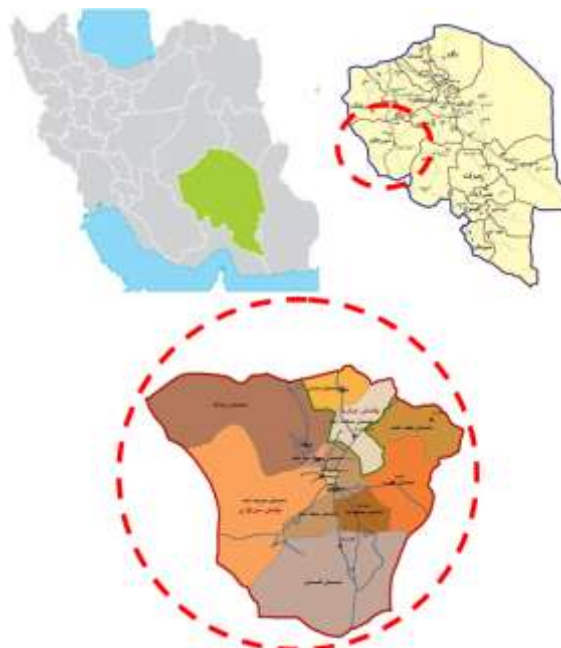
سازه	مولفه	ابعاد (گویه ها)	سنجه ها	منبع
ماندگاری مسکن اجتماعی	کیفی	شاخص اجتماعی	امنیت، حفظ حریم خصوصی (محرمیت آرامش خلوت و تعاملات اجتماعی)، مشارکت کاربر	نقی زاده، محمد؛ (۱۳۷۹)
		شاخص فرهنگی	هویت و شناسه (نمادها و نشانه ها-خاطره انگیزی) حس قلمرو، حس تعلق، حس آشنایی، سیمای شهر (وحدت فضایی و هماهنگی با بافت مجاور)	عینی فر، علیرضا؛ (۱۳۷۹) عزیزی، م.؛ (۱۳۸۶)
	کمی	شاخص کالبدی	عوامل جمعیتی (تعداد و بعد خانوار) - تعداد اتاق - ابعاد اتاق - دسترسی به مسکن	آصفی، م.؛ (۱۳۹۵) عزیزی، م.؛ (۱۳۸۳)(۱۳۸۴)
		شاخص ساختاری	سازه - مصالح - تجهیزات - تعمیر و نگهداری	ذبیحی و همکاران؛ (۱۳۹۰)
		شاخص محیطی	محیط زندگی - تسهیلات مسکن - شبکه دسترسی	
		شاخص اقتصادی	ارزش زمین-گرانای مصالح- نیروی کار	
			نور مناسب- باد مطلوب- توجه به معیار های زیست	

	شاخص اقلیمی	محیطی (عدم آلودگی هوا و آلودگی صوتی- فضای سبز مناسب- امکان ارتباط و بهره گیری از طبیعت)	
--	-------------	---	--

روش تحقیق

محدوده مورد مطالعه

شهرستان سیرجان درمغرب استان کرمان در دشتی وسیع قرار دارد. شهرستان سیرجان (تصویر ۱) با وسعت ۱۳۱۲۹/۲ کیلومتر مربع معادل ۷/۲ درصد مساحت استان کرمان را به خود اختصاص داده است و در فاصله ۱۷۵ کیلومتری جنوب غربی شهر کرمان واقع شده است (سالنامه آماری، ۱۳۹۶، ۴۷). جمعیت سیرجان در سال ۱۳۹۵، ۳۲۴۱۰۳ نفر می باشد، که از این آمار تعداد ۲۴۶۳۰۸ نفر جمعیت شهر و تعداد ۷۷۷۸۵ نفر جمعیت روستایی را شامل می شود. مسکن مهر شهرستان سیرجان در مناطق پیرامونی شهر واقع شده اند و در اراضی دولتی حفاصل سیرجان و شهر جدید نجف شهر، قرار گرفته اند و جمعیتی بالغ بر ۲۰ هزار نفر در این سه سایت در مجموع ساکن این مسکن هستند. ویژگی ساختاری شهر سیرجان، از لحاظ فضای مسکونی به این صورت است که بخش مرکزی شهر شامل بافت مسکونی قدیمی و فرسوده وجود دارد و به سمت اطراف شهر بافت نوساز قابل مشاهده است.



شکل (۱). تقسیمات داخلی استان کرمان و موقعیت قرارگیری شهرستان و شهر سیرجان

داده و روش کار

این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت و روش، توصیفی-تحلیلی است. نحوه گردآوری اطلاعات به صورت اسنادی-پیمایشی و میدانی از طریق تکمیل پرسشنامه صورت گرفته است؛ بدین صورت که با استفاده از منابع اسنادی-کتابخانه‌ای و مرور پیشینه تحقیق، نسبت به تدوین مبانی نظری و جمع‌آوری شاخص‌های پژوهش اقدام شد. ابزار گردآوری اطلاعات به صورت تکمیل پرسشنامه از ساکنان مسکن مهر سیرجان می‌باشد. نهایتاً نتایج با بهره‌گیری از مدل تحلیل عاملی تاییدی و نرم‌افزار اسمارت پی‌ال‌اس^۱ ارزیابی شده‌اند.

جامعه آماری، نمونه آماری: جامعه آماری این پژوهش ساکنان مسکن مهر شهر سیرجان به تعداد ۶۱۱۲ واحد می‌باشد. با توجه به اینکه از هر خانوار فقط یک نفر پرسش‌شونده انتخاب می‌شود، جامعه آماری ما ۶۱۱۲ خواهد بود. در این تحقیق، با توجه به معلوم بودن حجم جامعه‌ی آماری با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۳۶۱ نفر به عنوان نمونه تعیین گردید، که به صورت تصادفی طبقه‌بندی متناسب با سهم هر دوره مشخص گردید. **تحلیل داده ها:** برای تحلیل داده‌ها، محقق بعد از گردآوری داده‌ها از پیشینه تحقیق و استخراج و طبقه‌بندی آنها اقدام به تنظیم پرسشنامه‌ای محقق‌ساخته برای جامعه‌ی آماری مذکور کرد تا بتوان میزان تاثیر شاخص‌های مختلف بر ماندگاری مسکن را مورد ارزیابی قرار داد.

نتایج

به منظور ارائه دیدگاهی مناسب در مورد ویژگی‌های افراد مورد مطالعه، در این بخش توزیع فراوانی افراد نمونه بر حسب متغیرهای جمعیت‌شناختی ارائه گردیده است. نتایج توزیع افراد نمونه بر اساس نوع جنسیت افراد نشان داد که ۱۹۸ نفر (۵۵ درصد) از پاسخ‌دهندگان مرد و ۱۶۳ نفر (۴۵۰ درصد) زن هستند؛ همچنین ۷۷ نفر (۲۱/۲ درصد) از افراد نمونه را افراد کمتر از ۳۰ سال، ۱۷۷ نفر (۴۹/۱ درصد) را ۳۱ تا ۴۰ سال، ۹۷ نفر (۲۷ درصد) را ۴۱ تا ۵۰ سال، ۷ نفر (۱/۸ درصد) ۵۱ تا ۶۰ سال و ۳ نفر (۰/۹ درصد) بالای ۶۰ سال داشتند. نتایج توزیع افراد نمونه بر اساس سطح تحصیلات نشان داد که ۴۸ نفر (۱۳/۲ درصد) زیر دیپلم، ۱۳۳ نفر (۳۶/۸ درصد) دیپلم، ۱۳۸ نفر (۳۸/۳ درصد) کاردانی و ۴۲ نفر (۱۱/۷ درصد) کارشناسی بودند. نتایج توزیع افراد نمونه بر اساس مدت سکونت نشان داد که، ۳۹ نفر (۱۰/۸ درصد) از افراد نمونه کمتر از ۲ سال، ۱۰۹ نفر (۳۰/۲ درصد) ۲ تا ۴ سال، ۱۰۹ نفر (۳۰/۲ درصد) ۴ تا ۶ سال و ۱۰۴ نفر (۲۸/۸ درصد) بیشتر از ۶ سال سکونت داشتند. مقادیر فراوانی و درصدی توزیع افراد نمونه نشان داد که توزیع افراد دارای کمتر از ۲ سال سکونت دارای کمترین تعداد است. نتایج توزیع افراد نمونه بر اساس وضعیت تأهل نشان داد که، ۳۴۶ نفر (۹۵/۹ درصد) از افراد نمونه متأهل و ۱۵ نفر (۴/۱ درصد) مجرد هستند. مقادیر فراوانی و درصدی توزیع افراد نمونه نشان داد که اکثریت قریب به اتفاق افراد نمونه متأهل است.

جدول (۳): شاخص‌های مرکزی، پراکندگی و توزیع عوامل

شاخص مرکزی	شاخص پراکندگی	شاخص توزیع
------------	---------------	------------

میانگین	انحراف معیار	واریانس	میانگین	انحراف معیار	
۳.۰۶۱۶	۱.۱۳۲۵۷	۱.۲۸۳	۰.۰۳	۰.۵۶۷	اقلیمی
۳.۴۷۹	۱.۰۴۵۴۵	۱.۰۹۳	۰.۳۷۴	۰.۴۶۵	محیطی
۳.۲۹۱۳	۱.۰۲۴۵۶	۱.۰۵	۰.۱۹۸	۰.۴۴۶	اقتصادی
۳.۲۴۳۷	۱.۱۴۸۷۶	۱.۳۲	۰.۱۹۷	۰.۷۵۳	ساختاری
۳.۲۵۴۹	۱.۰۵۴۴۲	۱.۱۱۲	۰.۲۰۶	۰.۴۴۱	کالبدی
۲.۹۸۳۲	۱.۲۷۱۸۹	۱.۶۱۸	۰.۰۳۲	۱.۰۶	اجتماعی
۳.۱۰۳۶	۱.۲۶۶۶۵	۱.۶۰۴	۰.۱۵۴	۱.۰۸۵	فرهنگی
۳.۲۵۴۹	۱.۱۶۵۷۶	۱.۳۵۹	۰.۱۰۱	۰.۹۲۴	ماندگاری

با توجه به داده های جدول (۳)، مقدار چولگی مشاهده شده برای متغیرهای مورد مطالعه در بازه (۲، ۲-) قرار دارد. یعنی از لحاظ کجی متغیرهای پژوهش نرمال بوده و توزیع آن متقارن است. مقدار کشیدگی متغیرها نیز در بازه (۲، ۲-) قرار دارد. این نشان می‌دهد توزیع متغیرها از کشیدگی نرمال برخوردار است.

الف: پایایی ابزارهای اندازه‌گیری: برای محاسبه همابستگی درونی ابزار اندازه‌گیری از جمله پرسش‌نامه‌ها یا آزمون‌هایی که خصیصه‌های مختلف را اندازه‌گیری می‌کنند، روش آلفای کرونباخ بکار می‌رود. نتایج بررسی ضرایب آلفای کرونباخ و پایایی مرکب در جدول (۴) نشان داد که مقادیر این شاخص‌ها برای همه متغیرهای پنهان، بیشتر از ۰.۷ است و بنابراین پایایی ابزارهای اندازه‌گیری تأیید شد (هنسلر و همکاران^۱ ۲۰۱۱ و هیر^۲، ۲۰۱۷).

جدول (۴): آلفای کرونباخ و پایایی مرکب

کل		ابعاد			
پایایی مرکب	آلفای کرونباخ	پایایی مرکب	آلفای کرونباخ	ابعاد	متغیر
۰.۹۷۵	۰.۹۷۲	۰.۹۴۲	۰.۹۳۰	اقلیمی	شاخه‌های کمی
		۰.۹۵۷	۰.۹۴۷	محیطی	
		۰.۸۹۹	۰.۸۳۲	اقتصادی	
		۰.۹۲۱	۰.۸۲۸	ساختاری	
		۰.۹۲۱	۰.۸۲۸	کالبدی	
۰.۹۷۵	۰.۹۷۲	۰.۹۱۳	۰.۸۸۰	اجتماعی	شاخصهای کیفی
		۰.۸۷۶	۰.۸۳۱	فرهنگی	
۰.۸۴۹	۰.۸۰۷	-	-	-	ماندگاری

ب: روایی ابزارهای اندازه‌گیری: در این پژوهش برای سنجش روایی محتوا، پرسشنامه قبل از اجرا در اختیار چند نفر از اساتید معماری و شهرسازی قرار گرفته و مورد تایید واقع شده‌است. همچنین برای اطمینان از روایی‌سازه از تحلیل عاملی تاییدی استفاده شد.

1 Henceler et al

2 Hair

۱) روایی همگرا^۱: منظور از شاخص روایی همگرا سنجش میزان تبیین متغیر پنهان توسط متغیرهای مشاهده‌پذیر آن است (بارکلی و همکاران،^۲ ۱۹۹۵). برای شاخص متوسط واریانس استخراج شده^۳ حداقل مقدار ۰.۵ مقدار قابل قبولی است که این مقدار نشان دهنده این است که متغیرهای مشاهده‌پذیر حداقل ۵۰ درصد واریانس متغیر پنهان خود را تبیین می‌کند.

جدول (۵): میانگین واریانس استخراج شده

متغیرها	ابعاد	AVE	AVE
شاخص‌های کمی	اقلیمی	۰.۶۷۲	۰.۶۳۷
	محیطی	۰.۷۶۰	
	اقتصادی	۰.۷۴۸	
	ساختاری	۰.۸۵۳	
	کالبدی	۰.۸۵۳	
شاخص‌های کیفی	اجتماعی	۰.۶۷۶	۰.۵۲۶
	فرهنگی	۰.۵۴۵	
ماندگاری			۰.۵۰۱

همانطور که در جدول (۵) ملاحظه می‌شود، نتایج بررسی مقادیر واریانس استخراج شده متغیرهای پنهان پژوهش نشان داد که همه متغیرها مقادیری بیش از ۰.۵ به خود اختصاص دادند. بر این اساس می‌توان گفت: روایی همگرایی ابزارهای اندازه‌گیری با استفاده از شاخص میانگین واریانس استخراج شده، تأیید شد.

۲) روایی تشخیصی یا واگرا^۴: روایی تشخیصی یا واگرا توانایی یک مدل اندازه‌گیری انعکاسی را در میزان افتراق مشاهده پذیرهای متغیر پنهان آن مدل با سایر مشاهده‌پذیرهای موجود در مدل را می‌سنجد. روایی تشخیصی در واقع مکمل روایی همگرا است که نشان دهنده تمایز نشانگرهای یک متغیر پنهان از سایر نشانگرهای دیگر در همان مدل ساختاری است. الف) آزمون بار مقطعی^۵: بر اساس این آزمون پیشنهاد شده است بار عاملی هر متغیر مشاهده‌پذیر بر روی متغیر پنهان مربوط به خود باید بیشتر از بار عاملی همان متغیر مشاهده‌پذیر بر متغیرهای پنهان دیگر باشد (هیر و همکاران، ۲۰۱۷).

جدول (۶): روایی واگرا بارهای عاملی متقابل

۱Q	اجتماعی	اقتصادی	اقلیمی	ساختاری	فرهنگی	ماندگاری	محیطی	کالبدی
۱Q	۰.۵۳۱	۰.۴۵۰	۰.۵۵۶	۰.۵۰۸	۰.۵۴۷	۰.۴۲۱	۰.۴۸۱	۰.۴۳۹
۲Q	۰.۳۷۳	۰.۵۳۶	۰.۴۶۶	۰.۳۲۸	۰.۲۹۱	۰.۲۳۴	۰.۴۶۱	۰.۴۸۳
۳Q	۰.۴۲۴	۰.۴۷۳	۰.۴۰۵	۰.۳۷۸	۰.۴۳۸	۰.۳۶۲	۰.۳۸۹	۰.۳۶۷
۴Q	۰.۵۳۹	۰.۵۹۴	۰.۷۲۷	۰.۴۶۷	۰.۴۱۴	۰.۲۳۸	۰.۶۰۲	۰.۵۴۵
۵Q	۰.۵۳۸	۰.۵۹۵	۰.۷۳۶	۰.۵۱۰	۰.۴۲۷	۰.۲۵۹	۰.۵۶۸	۰.۵۶۰
۶Q	۰.۶۲۴	۰.۶۰۵	۰.۸۱۳	۰.۶۱۳	۰.۵۳۴	۰.۲۶۲	۰.۶۵۲	۰.۶۱۹
۷Q	۰.۶۵۸	۰.۶۹۷	۰.۸۸۹	۰.۵۷۰	۰.۴۹۲	۰.۲۰۴	۰.۷۸۸	۰.۷۲۴

1 Convergent Validity

2 Barclay et al

3 Average Variance Extracted (AVE)

4 Discriminant Validity

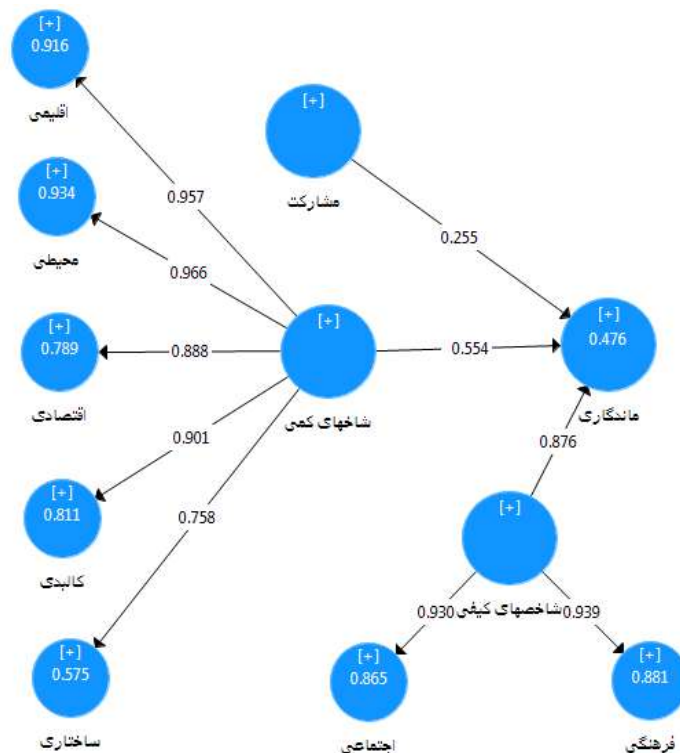
5 Cross Loading

6 Hair et al

کالبدی	محیطی	ماندگاری	فرهنگی	ساختاری	اقلیمی	اقتصادی	اجتماعی	
۰.۷۳۸	۰.۷۹۱	۰.۱۹۶	۰.۵۲۷	۰.۵۵۷	۰.۸۸۱	۰.۷۲۵	۰.۶۸۱	۸Q
۰.۷۱۸	۰.۷۸۴	۰.۱۶۳	۰.۴۹۸	۰.۵۶۵	۰.۸۳۶	۰.۶۸۲	۰.۶۷۶	۹Q
۰.۶۸۷	۰.۷۷۸	۰.۲۲۵	۰.۴۹۲	۰.۵۷۳	۰.۸۲۳	۰.۶۹۱	۰.۶۲۳	۱۰Q
۰.۷۴۷	۰.۷۹۸	۰.۱۵۱	۰.۵۰۲	۰.۶۰۵	۰.۸۳۸	۰.۶۸۴	۰.۶۸۰	۱۱Q
۰.۷۶۲	۰.۸۵۷	۰.۱۵۵	۰.۴۹۲	۰.۶۰۰	۰.۸۱۰	۰.۷۴۸	۰.۶۶۹	۱۲Q
۰.۷۸۷	۰.۸۸۸	۰.۲۳۶	۰.۵۲۰	۰.۶۰۳	۰.۷۹۴	۰.۷۲۸	۰.۷۴۹	۱۳Q
۰.۶۹۶	۰.۸۶۴	۰.۲۵۸	۰.۵۵۷	۰.۶۰۰	۰.۷۵۵	۰.۶۷۸	۰.۷۱۸	۱۴Q
۰.۷۵۳	۰.۸۹۲	۰.۲۹۶	۰.۵۷۲	۰.۶۵۳	۰.۷۹۴	۰.۷۰۸	۰.۷۴۶	۱۵Q
۰.۷۱۹	۰.۸۵۰	۰.۲۵۳	۰.۵۴۵	۰.۵۸۷	۰.۷۰۹	۰.۷۱۱	۰.۶۸۷	۱۶Q
۰.۷۴۳	۰.۸۹۰	۰.۱۸۵	۰.۵۱۴	۰.۶۳۴	۰.۷۸۴	۰.۷۲۹	۰.۷۱۷	۱۷Q
۰.۷۵۳	۰.۸۶۱	۰.۱۹۹	۰.۵۰۸	۰.۵۷۳	۰.۷۵۰	۰.۷۶۷	۰.۶۸۵	۱۸Q
۰.۷۵۴	۰.۸۳۲	۰.۲۰۶	۰.۵۳۸	۰.۵۷۶	۰.۷۸۴	۰.۸۵۵	۰.۶۹۷	۱۹Q
۰.۶۵۹	۰.۶۶۶	۰.۲۶۱	۰.۴۳۹	۰.۴۷۷	۰.۶۴۸	۰.۸۷۳	۰.۵۶۷	۲۰Q
۰.۶۹۲	۰.۶۳۵	۰.۲۸۰	۰.۴۶۵	۰.۵۰۵	۰.۶۴۳	۰.۸۶۷	۰.۵۷۶	۲۱Q
۰.۹۱۸	۰.۷۲۹	۰.۲۲۸	۰.۵۱۵	۰.۶۰۳	۰.۷۳۰	۰.۷۳۷	۰.۶۷۷	۲۲Q
۰.۹۳۰	۰.۸۳۷	۰.۱۷۰	۰.۵۰۶	۰.۶۱۵	۰.۷۸۲	۰.۷۶۹	۰.۷۳۰	۲۳Q
۰.۵۹۸	۰.۶۱۲	۰.۳۳۶	۰.۶۰۸	۰.۹۲۰	۰.۶۱۸	۰.۵۴۹	۰.۶۸۸	۲۴Q
۰.۶۲۰	۰.۶۷۳	۰.۳۴۰	۰.۶۱۹	۰.۹۲۸	۰.۶۳۹	۰.۵۶۸	۰.۷۴۶	۲۵Q
۰.۷۰۰	۰.۷۵۴	۰.۳۱۳	۰.۵۵۲	۰.۷۲۷	۰.۶۹۴	۰.۶۳۱	۰.۸۲۵	۲۶Q
۰.۸۰۰	۰.۸۲۴	۰.۲۴۸	۰.۵۵۶	۰.۶۶۸	۰.۷۶۹	۰.۷۰۶	۰.۸۵۶	۲۷Q
۰.۸۳۱	۰.۸۱۴	۰.۲۳۷	۰.۵۷۵	۰.۶۹۲	۰.۷۶۸	۰.۷۳۰	۰.۸۵۸	۲۸Q
۰.۴۵۷	۰.۵۳۵	۰.۵۳۹	۰.۶۶۸	۰.۶۰۶	۰.۵۱۳	۰.۴۸۰	۰.۸۱۱	۲۹Q
۰.۳۷۸	۰.۴۴۰	۰.۵۳۷	۰.۷۰۶	۰.۵۰۶	۰.۴۲۹	۰.۴۰۶	۰.۷۵۷	۳۰Q
۰.۴۰۴	۰.۴۸۷	۰.۴۹۸	۰.۷۸۸	۰.۵۵۲	۰.۴۶۹	۰.۴۰۳	۰.۶۴۸	۳۱Q
۰.۶۶۳	۰.۶۹۹	۰.۲۹۵	۰.۷۵۴	۰.۶۱۷	۰.۶۶۳	۰.۶۱۳	۰.۶۷۳	۳۲Q
۰.۳۵۱	۰.۳۲۱	۰.۴۶۲	۰.۶۸۱	۰.۳۵۹	۰.۳۶۲	۰.۳۸۷	۰.۴۰۶	۳۳Q
۰.۰۸۰	۰.۰۸۷	۰.۶۰۴	۰.۵۸۵	۰.۲۱۰	۰.۱۳۲	۰.۱۶۷	۰.۲۸۶	۳۴Q
۰.۵۰۲	۰.۵۵۸	۰.۴۷۶	۰.۸۳۸	۰.۵۹۳	۰.۵۴۴	۰.۴۸۹	۰.۶۳۳	۳۵Q
۰.۳۳۲	۰.۳۹۹	۰.۵۵۶	۰.۷۵۵	۰.۵۰۷	۰.۳۵۰	۰.۳۴۶	۰.۵۶۵	۳۶Q
۰.۳۸۳	۰.۴۵۲	۰.۷۰۹	۰.۶۶۰	۰.۵۰۷	۰.۳۹۹	۰.۳۶۲	۰.۶۲۸	۳۷Q
۰.۳۷۵	۰.۴۴۰	۰.۷۸۱	۰.۶۱۵	۰.۴۹۰	۰.۴۳۷	۰.۳۷۱	۰.۵۹۶	۳۸Q
۰.۰۰۴	۰.۰۰۴	۰.۷۶۹	۰.۳۳۵	۰.۱۰۰	۰.۰۱۱	۰.۰۹۹	۰.۱۵۰	۳۹Q
۰.۰۲۸	۰.۰۲۸	۰.۷۴۶	۰.۳۲۷	۰.۰۶۲	۰.۰۱۶	۰.۱۲۰	۰.۱۰۲	۴۰Q
۰.۰۲۱	-۰.۰۰۴	۰.۵۸۲	۰.۲۳۶	۰.۰۴۸	۰.۰۱۸	۰.۰۸۸	۰.۰۲۵	۴۱Q
۰.۲۷۳	-۰.۲۷۳	۰.۵۶۸	۰.۱۵۰	-۰.۱۱۱	-۰.۲۵۶	-۰.۱۶۳	-۰.۱۰۵	۴۲Q

نتایج جدول (۶) که با هدف بررسی روایی واگرا و به منظور سنجش توانایی مدل اندازه‌گیری در میزان افتراق گویه‌های متغیرهای پنهان موجود در مدل، انجام شد، نشان داد که بار عاملی هر گویه بر روی متغیر پنهان مربوط به خود، بیشتر از بار عاملی همان متغیر مشاهده‌پذیر بر متغیرهای پنهان دیگر گزارش شد. بر این اساس، روایی افتراقی ابزارهای اندازه‌گیری با استفاده از شاخص بارهای عاملی متقابل، تأیید شد.

آزمون مدل‌های ساختاری^۱: نمودار (۲) با عنوان نمودار ضرایب مسیر، به بررسی مسیر متغیرها و میزان تأثیر هریک از متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته می‌پردازد. مقدار ضریب مسیر در بازه ۱- و ۱ قرار دارد. هرچه این مقدار بصورت مثبت بیشتر باشد، نشان‌دهنده تأثیرگذاری بیشتر متغیر مستقل بر متغیر وابسته است. نتایج این نمودار نشان می‌دهد، بین شاخص‌های مورد بررسی، شاخص کیفی با عدد ۰.۸۷ بیشترین تأثیر را بر متغیر وابسته (ماندگاری) دارد.



نمودار (۲): نمودار ضریب مسیر فرضیه اصلی

ضریب تعیین میزان تبیین واریانس متغیر وابسته توسط متغیرهای مستقل را نشان می‌دهد. از مشکلات ضریب تعیین^۲ این است که میزان موفقیت مدل را بیش از اندازه برآورد می‌کند و کمتر تعداد متغیرهای مستقل و حجم نمونه را در نظر می‌گیرد، از اینرو بعضی از محققان ترجیح می‌دهند از شاخص دیگری تحت عنوان ضریب تعیین تعدیل شده^۳ استفاده کنند (ساروخانی، ۱۳۸۲). نتایج ضرایب تعیین در جدول (۷) آورده شده است.

جدول (۷): ضریب تعیین

ضریب تعیین تعدیل شده	ضریب تعیین	-
----------------------	------------	---

1 Structural Model

2 R Square

3 R Square Adjusted

ماندگاری	۰.۴۷۶	۰.۴۷۱
----------	-------	-------

ضریب تعیین تعدیل شده ماندگاری ۰.۴۷۶ است که این عدد بیان می‌کند که بیش از ۴۷ درصد از تغییرات ماندگاری تحت تأثیر متغیرهای مورد مطالعه در این پژوهش است و مابقی عواملی هستند که در مدل در نظر گرفته نشده است. معیار دیگر بررسی مدل ساختاری اندازه اثر می‌باشد. کوهن (۱۹۸۸) مقادیر ۰.۰۲؛ ۰.۱۵ و ۰.۳۵ را به ترتیب مقادیر ضعیف، متوسط و قوی ارزیابی کرده‌اند. نتایج بررسی مقادیر اندازه اثر در جدول (۸) نشان داد که این مقدار برای در بازه ضعیف تا قوی گزارش شد.

جدول (۸): اندازه اثر

	اجتماعی	اقتصادی	اقلیمی	ساختاری	فرهنگی	ماندگاری	محیطی	کالبدی
شاخص‌های کیفی	۶.۴۰۷				۷.۴۲۶	۰.۵۳۲		
شاخص‌های کمی		۳.۷۳۷	۱۰.۹۵۳	۱.۳۵۴		۰.۲۰۹	۱۴.۱۳۹	۴.۲۹۹

برآزش کلی مدل معادلات ساختاری: مدل‌هایی که با رویکرد واریانس محور از طریق نرم‌افزارهای واریانس محور مانند اسمارت پی‌ال‌اس^۱ مورد بررسی قرار می‌گیرند فاقد شاخصی کلی برای نگاه به مدل به صورت یکجا هستند. یعنی شاخصی برای سنجش کل مدل شبیه به رویکرد کواریانس محور وجود ندارد. اما در تحقیقات مختلف در این حوزه پیشنهاد شد که از شاخصی به نام جی.ا.و.اف توسط تننهاوس^۲ و همکاران (۲۰۰۵) پیشنهاد شد که می‌توان به جای شاخص‌های برآزشی که در رویکردهای کواریانس محور وجود دارد، استفاده نمود. این شاخص هر دو مدل ساختاری و اندازه‌گیری را به صورت یکجا در نظر گرفته و کیفیت آنها را مورد آزمون قرار می‌دهد. این شاخص بصورت میانگین R² و میانگین مقادیر اشتراکی بصورت دستی محاسبه می‌شود.

$$GOF = \sqrt{\text{communalities}} \times R^2$$

این شاخص مجذور ضرب دو مقدار متوسط مقادیر اشتراکی و ضریب تعیین است. از آنجا که این مقدار به دو شاخص مذکور وابسته است، حدود این شاخص بین صفر و یک بوده و وتزلس و همکاران (۲۰۰۹) سه مقدار ۰.۱؛ ۰.۲۵ و ۰.۳۶ را به ترتیب به عنوان مقادیر ضعیف؛ متوسط و قوی برای جی.ا.و.اف^۳ معرفی نمودند.

جدول (۹): نتایج برآزش مدل کلی

ضریب تعیین	ضریب تعیین	مقادیر اشتراکی	مقادیر اشتراکی	GOF
اقلیمی		۰.۶۷۲		
محیطی		۰.۷۶۰		
اقتصادی		۰.۷۴۸		۰.۵۷۴
ساختاری		۰.۸۵۳		
کالبدی		۰.۸۵۳		

1 Smart PLS
3 Tenenhaus
3 GOF

		۰.۶۷۶			اجتماعی
		۰.۵۴۵			فرهنگی
		۰.۵۰۱	۶۸۹.۰	۰.۴۷۶	ماندگاری

باتوجه به مقدار بدست آمده برای جی او اف به میزان ۰.۵۷۴ بوده که بالاتر از مقدار پیشنهادی وتزلس^۱ وهمکاران (۲۰۰۹) یعنی ۰.۳۶ که قوی بودن مدل را نشان می دهد، می باشد و بنابراین برازش مناسب مدل کلی تأیید می شود.

جدول (۱۰): شاخص برازش کلی مدل

مقدار برازش	
۰.۰۷۳	ریشه دوم میانگین مربعات باقیمانده استاندارد شده (SRMR)

مقدار مطلوب برای این شاخص حداکثر ۰.۰۸ است. نتایج بدست آمده از این شاخص نشان داد که مقدار آن برابر با ۰.۰۷۳ گزارش شد که مقداری مطلوب است و بنابراین برازش مناسب مدل کلی تأیید می شود.

بحث و نتیجه گیری

با در نظر گرفتن اینکه، برنامه ریزی بخش مسکن در ایران با فقدان یک نظام آماری کارآمد و بهنگام مواجه است و همچنین یکپارچه نبودن نهادها و دستگاه های مسئول (مرکز آمار ایران، بانک مرکزی، وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری ها، ...) در جمع آوری و تنظیم اطلاعات، شاخص های مسکن را باید مسأله جدی دانست (عزیزی، ۱۳۸۴: ۳۴)؛ به طور کلی شاخص های مسکن ابزار کلیدی در تحلیل و تصمیم گیری به شمار می روند. لذا این پژوهش ها می تواند، راهبردهایی ارائه دهند که بتواند مبنایی برای سیاست گذاری توسعه مسکن اقشار کم درآمد و ارتقاء کیفی و کمی مسکن آنها و تخصیص بودجه کافی در جهت دستیابی به این مهم، در برنامه های مختلف از جمله برنامه های توسعه و بودجه سالیانه باشد.

با توجه به مشکل تامین مسکن توسط اقشار کم درآمد، اتخاذ سیاست های مسکن برای این قشر ضروری است. تامین مسکن در حد استطاعت برای اقشار کم درآمد از مهمترین اهداف توسعه است. در ایران طی چند سال اخیر، به منظور پاسخگویی به انتظارات قانونی و عرفی در زمینه مسکن اقشار کم درآمد، دولت سیاست احداث «مسکن مهر» را در پیش گرفته است. با توجه به گستردگی جغرافیایی اجرای طرح مسکن مهر و هزینه های فراوان صرف شده، ضرورت بررسی علمی و کارشناسی این طرح از جنبه های مختلف ضروری است. طرح مسکن مهر با تبدیل مسکن از کالای سرمایه ای به کالای بادوام، موجب کاهش جذابیت سوداگری در بازار مسکن و از سوی دیگر افزایش جذابیت بازار سرمایه شده است. همچنین با حذف قیمت زمین از فرایند ساخت و ساز در جهت کم کردن هزینه های تمام شده مسکن، مشکل زمین خواری را تا حد زیادی کاهش داده است. از سوی دیگر توسعه آپارتمانی پروژه های مسکن مهر از اتلاف زمین که باعث توسعه افقی شهر می شد جلوگیری نمود.

با توجه به اینکه طرح مسکن مهر بزرگترین برنامه تامین مسکن کشور است که پس از گذشت چند سال از اجرای آن، ضرورت بررسی نتایج حاصله از این تجربه به لحاظ میزان موفقیت آن در ارتقا شاخص های کیفی و کمی سکونت احساس می شود، لذا این پژوهش به بررسی و تحلیل تاثیر شاخص های کمی و کیفی مسکن بر ماندگاری مسکن -

¹ Wetzels

مهر (نمونه موردی شهر سیرجان و توابع آن) پرداخته شد. در کنار مزایا، این طرح با مشکلاتی هم مواجه بوده است، مثل مکانیابی نادرست و بدون برنامه در زمینه‌ای بکر و حاشیه شهرها و محروم بودن از امکانات زیرساختی و کاربری-ها از مهمترین نقاط ضعف بوده که سبب شده شهروندان برای تامین نیازهای خود مجبور به سفرهای درون شهری شوند. همچنین جدایی‌گزینی اجتماعی که باعث شده گروه‌های کم‌درآمد در بخش‌های خاصی از شهر به تفکیک از طبقات اجتماعی دیگر ساکن شوند، از تهدیدات مهم مسکن مهر محسوب می‌شود.

مسکن مهر شهرستان سیرجان در مناطق پیرامونی شهر واقع شده و در اراضی دولتی حدفاصل سیرجان و شهر جدید نجف شهر، قرار گرفته است و جمعیتی بالغ بر ۲۰ هزار نفر در این دو سایت در مجموع ساکن هستند. ویژگی ساختاری شهر سیرجان، از لحاظ فضای مسکونی به این صورت است که بخش مرکزی شهر شامل بافت مسکونی قدیمی و فرسوده وجود دارد و به سمت اطراف شهر بافت نوساز قابل مشاهده است.

در این پژوهش درگام اول مطالعه به بررسی تحولات مسکن و پیشینه تحقیق پرداخته شد؛ سپس با تبیین عوامل - موثر بر ماندگاری مسکن، جمع‌بندی شاخص‌های مطلوبیت مسکن در قالب کمی و کیفی انجام گردید.

درگام بعدی براساس دسته‌بندی شاخص‌ها، پرسشنامه‌ای محقق ساخته تنظیم شد که توسط ۳۶۱ نفر از ساکنین مسکن مهر سیرجان و توابع تکمیل گردید. سپس با استفاده از نرم‌افزار اسمارت پی‌ال‌اس تجزیه و تحلیل داده‌ها انجام شد و شاخص‌های مذکور به عنوان متغیرهای مستقل و میزان ماندگاری به عنوان متغیر وابسته پرداخته شد. با توجه به نتایج تحلیل‌های آماری، از نظر ویژگی‌های جمعیت شناختی در نمونه آماری یکنواختی مناسبی چه به لحاظ سن ساکنین، تحصیلات یا مدت سکونت در کل نمونه آماری مشهود است. همچنین نتایج مندرج در جدول (۱۱) حاکی از این است که شاخص‌های کمی و کیفی مطلوبیت مسکن بر ماندگاری تاثیر معناداری دارد.

جدول (۱۱): خلاصه نتایج

فرضیات	ضریب مسیر	آماره t	P Values	نتیجه
شاخصهای کیفی -> ماندگاری	۰.۸۷۶	۱۱.۲۹۷	۰.۰۰۰	تأیید
شاخصهای کمی -> ماندگاری	۰.۵۵۴	۵.۹۷۷	۰.۰۰۰	تأیید

یافته‌های پژوهش حاکی از این است که شاخص‌های کیفی با ابعاد اجتماعی و فرهنگی تاثیرگذارترین عامل بر ماندگاری مسکن محسوب می‌شود؛ مواردی چون امنیت، حفظ حریم خصوصی و اهمیت تعاملات اجتماعی از مولفه-های شاخص اجتماعی و مواردی چون هویت، حس تعلق به مکان و حس آشنایی از مولفه‌های شاخص فرهنگی قلمدا می‌شوند.

کمی بودن معیارهای مرتبط به شاخص کمی مانند معیارهای کالبدی (تعداد اتاق، ابعاد اتاق، سطح اشغال واحدها، تراکم ساختمان، نحوه قرارگیری بلوک‌ها) نشان می‌دهد توجه به عوامل کمی مانند ابعاد، اندازه‌ها و مباحث محاسباتی نیز از اهمیت بالایی برخوردار هستند و بر ماندگاری مسکن موثر هستند.

از نظر میزان تاثیرگذاری، بین شاخص‌های مذکور، شاخص کیفی با ابعاد اجتماعی و فرهنگی با ضریب مسیر ۰.۸۷۶ بالاترین تاثیرگذاری را بر ماندگاری مسکن دارد. این موضوع مبین این مطلب است که طرح مسکن فقط ابعاد اقتصادی و کالبدی نیست و سایر شاخص‌های اجتماعی، فرهنگی را نیز شامل می‌گردد، بنابراین باید به گونه‌ای سیاست‌های

مسکن کم‌درآمدها تنظیم‌گردد که در راستای هماهنگی تمام ابعاد فوق‌الذکر در یک نظم انتظام‌یافته ظاهر گردند. در تایید تاثیر بالای شاخص کیفی بر مطلوبیت مسکن لازم به ذکر است که شاخص‌های کمی نظیر استحکام، ایمنی، تجهیزات برای مطلوبیت مسکن لازمند، لکن کافی نیستند و از نکات ضروری و بسیار مهم آن است که مسکن باید محل و فضایی فراهم‌آورنده آرامش، آسایش و سکینه برای ساکنین خویش باشد. لذا ضرورت توجه، ارتقا و بهبود شاخص‌های کیفی موثر بر ماندگاری مسکن، باید در اولویت قرارگیرد. در تایید این مطلب، کریم زاده (۲۰۱۵) در پژوهشی یکی از عوامل موثر بر بالارفتن میزان رضایت‌مندی ساکنین مسکن اجتماعی نمونه موردآزمایش در تحقیقش را ارتقاء شاخص‌های اجتماعی می‌داند (Karimzadeh & etc, 2015). مواردی چون امنیت، حفظ حریم خصوصی و اهمیت تعاملات اجتماعی از معیارهای این شاخص قلمدا می‌شوند؛ ایجاد حس امنیت به عنوان یکی از عوامل انسانی- محیطی نقش مهمی در تامین آسایش ساکنین و دستیابی به محیط مسکونی مناسب، ایفا خواهد کرد. تامین امنیت برای مسکن اقشار کم‌درآمد با تراکم جمعیتی بالا، از موضوعات مهم مسکن آن‌ها، می‌باشد. در راستای دستیابی به امنیت در مسکن، مواردی چون مکانیابی مناسب مسکن نسبت به سایر عملکردهای شهری اهمیت دارد؛ همچنین از آنجاکه حفظ حریم خصوصی یکی از الزامات مسکن مناسب است، توجه به حریم خصوصی و در امان بودن خانه از مشرف قرارگرفتن، آسایش و آرامش را برای ساکنین تامین می‌کند. نقش تعاملات اجتماعی در مسکن با افزایش تراکم بسیار مهم می‌شود و باید با ایجاد تعادل، مانع ازدست‌رفتن خلوت و حریم خصوصی زندگی شود و احساس تعلق به مکان را بوجود آورند.

در این راستا **پیشنهاد** می‌گردد:

در خصوص شناخت و آسیب‌شناسی مسکن مهر، ازسوی متولیان و برنامه‌ریزان مسکن، پژوهش‌هایی به صورت سامان- یافته و در گونه‌های مختلف مسکن مهر صورت گیرد، تا به این وسیله کاستی‌های آن شناخته‌شده و اصلاح گردد. برنامه‌هایی به صورت جامع، یکپارچه و تحت مدیریت شهری واحد که دستگاه‌های مختلف را برای اجرای برنامه با هم هماهنگ می‌کند، تدوین و اجرا شوند؛ تامین مسکن امن، سالم و در استطاعت مالی خانوارها با تأکید بر مسکن گروه‌های کم‌درآمد در اولویت برنامه‌های حمایت‌گر دولتی باشد. نقش حاکمیتی دولت در امر تامین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی تقویت گردد. رویکرد بهبود و ارتقاء سطح شاخص‌های مسکن به همراه توجه به توانمندسازی و ایجاد اشتغال برای گروه‌های کم‌درآمد تا این گروه‌ها خود بصورت فعال توانایی تامین مسکن را داشته باشند. با توجه که مسکن مهر جهت رفع نیاز مسکن گروه‌های کم‌درآمد مطرح شده است و مشکلات موجود در اجرای سیاست‌های مسکن مهر در حوزه‌ی کالبدی با مشکلات جدی روبرو می‌باشد، در این راستا ضرورت دارد تا الگویی مناسب برای بستر سازی هدایت این سیاست‌ها در نظر گرفته شود، همچنین ارائه خدمات اجتماعی، فرهنگی، خدمات تجاری و... با مکانیابی مناسب، ارتقاء دسترسی مناسب و ارائه خدمات حمل‌ونقل عمومی در سطح این محلات، توجه به تامین نیازهای متنوع شهروندان در محیط‌های مسکونی می‌تواند ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان را فراهم آورده، ضمن آن‌که از هزینه‌های زندگی اقشار هدف خواهد کاست؛ نهایتاً ایجاد سیستم نظارتی مناسب و کارا در پروژه‌های بزرگ مسکونی در راستای هرچه بهتر مباحث اجرا در نظر گرفته شود. شهرداری‌ها، به عنوان مسئول می‌توانند از طریق برخی از ابزارهای موجود، نظارت و کنترل بیشتری بر طراحی واحدهای مسکونی جدید داشته و یا مجموعه-

های قبلی را بهبود و ارتقا بخشند. لذا از آنجا که در محدوده خدمات شهری سیرجان جهت ساخت پروژه‌هایی از این دست زمین‌هایی با دسترسی مناسب وجود دارد به منظور کاهش هزینه‌های زیرساختی که اصلی‌ترین شان توسعه معابر شهری و مکان‌گزینی اراضی برای توسعه زیرساخت‌ها به نسبت شریان‌های اصلی است، پیشنهاد می‌گردد حتی‌المقدور مکان استقرار را داخل شهر و مبتنی بر استفاده از فرصت‌های درونی شهر و استفاده بهینه از زیرساخت‌ها و خدمات موجود شهری قرار دهند.

با توجه به پتانسیل‌های بالای اقتصادی، صنعتی شهر سیرجان و افزایش اشتغالزایی در سطح شهر پیشنهاد می‌گردد، استراتژی توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد، که باتوجه به تجارب جهانی مهمترین رویکرد برای تامین مسکن آنها می‌باشد و دخالت مستقیم و گسترده دولت‌ها در ساخت مسکن، مطلوب نمی‌باشد، بنابراین جهت تامین مسکن ارائه تسهیلات و راهکارهای مناسب مدنظر قرار گیرد، تا این گروه‌ها خود بصورت فعال توانایی تامین مسکن را داشته باشند.

منابع

- آجیلیان ممتاز، شیوار فیعیان، مجتبی، آقاصفری، عارف (۱۳۹۷)، «بررسی مولفه‌های فردی رضایت مندی سکونتی در پروژه‌های مسکن اقشار کم درآمد (مورد شناسی: مسکن مهر قرقي)» فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری انسانی، (۲۹): ۲۱۵-۲۲۸
- آصفی، مازیار، ایمانی، الناز (۱۳۹۵)، «بازتعریف الگوهای طراحی مسکن مطلوب ایرانی- اسلامی معاصر با ارزیابی کیفی خانه‌های سنتی»، فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی، (۱۱): ۵۶-۷۵
- آیوایان، سیمون (۱۳۷۶)، «حفظ ارزش‌های معماری سنتی در معماری معاصر»، مجله علمی پژوهشی هنرهای زیبا، (۲): ۴۳-۵۱
- بهرامی، یوسف؛ قادری، ایرج؛ افتاده، بهروز (۱۳۹۵)، «بررسی سیاست‌های توسعه مسکن مهر شهرستان مهاباد در چارچوب توسعه درون‌زا از دیدگاه ساکنین»، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، (۴۱): ۱۱۷-۱۳۴
- پور دیهیمی، شهرام (۱۳۹۴)، «منظر انسانی در محیط مسکونی»، تهران، نشر آرمان شهر
- پاکزاد، جهان‌شاه؛ (۱۳۸۲)، کیفیت فضا، آبادی. (۲): ۱۰۰-۱۱۱
- پالاسما، جوبانی؛ (۱۳۸۵)، تعهد اجتماعی و معماری خود مختار، ترجمه رسول مجتبی‌پور، معماری و شهرسازی. (۱۷): ۳۸-۳۹
- پورجعفر، محمدرضا. ۱۳۸۲. جاودانگی در شهرسازی با نگاهی به شهر رم، ماهنامه شهرداری ها، (۵۴): ۵۱-۵۴
- پورمحمدی، محمدرضا؛ اسدی، احمد؛ (۱۳۹۳)، ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان؛ نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی (۳۳): ۱۷۱-۱۹۲
- داودپناه، زهره، ابراهیم زاده، محمدباقر (۱۳۹۳)، «عرضه مسکن ملکی؛ راهکار مناسب برای حمایت اجتماعی از مسکن»، مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، ۱-۲۱
- ذبیحی، حسین. حبیب‌فرح. رهبری منش، کمال. ۱۳۹۰. بررسی رابطه بین، میزان رضایت از مجتمع‌های مسکونی و تاثیر مجتمع‌های مسکونی بر روابط انسان. هویت شهر. ۵. (۸): ۱۰۳-۱۱۸
- زبیری، کرامت الله، پرهیز، فریاد، مهدنژاد، حافظ، اشتری، حسن (۱۳۸۹)، «ارزیابی مسکن گروه‌های کم درآمد و ارائه برنامه تامین مسکن اقشار کم درآمد (نمونه موردی: استان لرستان)»، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، (۷۴): ۱-۲۱
- ساروخانی، باقر (۱۳۹۳)، «روشهای تحقیق در علوم اجتماعی»، تهران، انتشارات پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی.

سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کرمان (۱۳۹۷)، «سالنامه آماری استان کرمان»، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، مرکز مدارک علمی و انتشارات.

سلطانی، علی، قضایی، محمد، حسینی، عبدالله، عسکری، سجاد (۱۳۹۳)، «تحلیلی بر ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی ساکنان مسکن مهر، مطالعه موردی شهرهای شیراز، فیروزآباد، آباد، نورآباد و استهبان»، مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۶(۲۲): ۶۷-۸۴

شاهچراغی، آزاده؛ بندرآباد، علیرضا (۱۳۹۶)، محاط در محیط: کاربرد روان شناسی محیطی در معماری و شهرسازی. سازمان جهاد دانشگاهی تهران.

شفیعیان داریانی، فائزه، پورجعفر، محمدرضا، قبادی، علیرضا (۱۳۹۳)، «مفهوم ماندگاری در معماری اسلامی و مقایسه آن با مفهوم پایداری در معماری معاصر»، فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی، ۲(۴): ۳۲-۴۸.

گوهری نسب، انسیه، ذبیحی، حسن و طغیانی، شیرین (۱۳۹۷)، «جستاری بر کاربری دیدگاه ساکنان در تدوین مدل محله ماندگار ایرانی روزآمد به روش نظریه زمینه‌ای»، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی (۵۴): ۱۰۳-۱۲۳.

عباسپور، اعتصام؛ ماجدی، ج؛ شاهچراغی، آ (۱۳۹۹)، «رتبه‌بندی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن؛ با کاربری فن دیمتل فازی، فصلنامه جغرافیای اجتماعی شهری، ۸(۱): ۴۵-۶۷

عباسی، ج (۱۳۹۰)، «برنامه ریزی در سیاست‌های مسکن ایران: مسکن مهر»، جستارهای شهرسازی، ۹۸-۱۰۳: (۳۵).
عزیزی، م (۱۳۸۳)، «جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه ریزی مسکن»، مجله علمی پژوهشی هنرهای زیبا شماره (۱۷): ۳۱-۴۲

عزیزی، م (۱۳۸۴)، «تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن در ایران»، مجله علمی پژوهشی هنرهای زیبا شماره (۲۳): ۲۵-۳۴

عزیزی، م، ملک محمدنژاد، ص (۱۳۸۶)، «بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی (متعارف و بلند مرتبه)»، مجله علمی پژوهشی هنرهای زیبا (۳۲): ۲۷-۳۸

عینی، فر، علیرضا (۱۳۷۹)، «عوامل انسانی - محیطی موثر در طراحی مجموعه‌های مسکونی»، مجله علمی پژوهشی هنرهای زیبا (۸): ۱۱۸-۱۰۹

ملکی، سعید (۱۳۹۰)، «بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن در شهرستان اهواز»، فصلنامه علمی پژوهشی فضای جغرافیایی، ۱۳۰-۱۰۳: (۳۶)

نقره کار، عبدالحمید، حمزه نژاد، مهدی، فروزنده، آیسان (۱۳۸۳)، «راز جاودانگی آثار معماری (تحلیلی بر نگرش نوگرا و فرانوگرا و رویکردهای فراگیر)»، مجله علمی پژوهشی باغ نظر، ۶(۱۲): ۳۱-۴۴

نقی‌زاده، محمد (۱۳۷۹)، «ویژگی‌های کیفی مسکن مطلوب (مبانی طراحی و روش‌های تحصیل آن)»، نشریه صفه، ۱۰(۳۱): ۹۰-۱۰۳
وارثی، حمیدرضا؛ ایزدی، ملیحه؛ محمدزاده، محمود (۱۳۹۴)، تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی در مسکن استان‌های کشور، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی ۱۵(۳۷): ۱۳۳-۱۵۴

وزارت راه و شهرسازی، مشاور شرکت رهپو ساخت شارسن (۱۳۹۳)، «ارزیابی طرح مسکن مهر»، تهران، نشر آذرخش.
هنرور، جمال الدین؛ جلالیان، سارا (۱۳۹۹)، مطالعه تطبیقی تأثیرگذاری عوامل کالبدی-اجتماعی در کیفیت زندگی ساکنان گونه‌های مختلف مسکن در شرایط قرنطینه (نمونه موردی: شهر تهران) نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۲۲(۶۴): ۳۰۷-۳۲۷

- Hair, J. F., Sarstedt, M., Ringle, C. M., & Mena, J. A. (2017). *An Assessment of the Use of Partial Least Squares Structural Equation Modeling in Marketing Research*. Journal of the Academy of Marketing Science, 40(3), 414-433.
- Henseler, J., & Fassott, G. (2011). *Testing moderating effects in PLS path models: An illustration of available procedures*. In: V. Esposito Vinzi, W. W. Chin, J. Henseler & H. Wang (Eds), Handbook of partial least squares: Concepts, methods, and applications. Berlin: Springer (in print).
- Serrano, Antonio-Jimenez, Jesus Lizana Marta Molina-Huelva, Angela Barrios-Padura. (2020), *Indoor environmental quality in social housing with elderly occupants in Spain: Measurement results and retrofit opportunities*, Journal of Building Engineering .Volume 30.p
- Tenenhaus, M., Esposito Vinzi, V., Chatelin, Y.-M., & Lauro, C. (2005). *PLS path modeling. Computational Statistics & Data Analysis*, 48(1), 159–205
- Wetzels, M., Odekerken-Schorder, G., & Van Oppen, C. (2009) *Using PLS Path Modeling for Assessing Hierarchical Construct Models: Guidelines and Empirical Illustration*, MIS Quarterly, 33, (33):177-1
- World Bank(1992),*The Housing Indicators Program, Extensive Survey*: Preliminary Result, June 1992 (United Nations Center for Human Settlement & World Bank, Washington D.C.).