

سنجش کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان

اسفندیار زبردست^۱، همایون نورائی^۲

^۱ استاد دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

^۲ استادیار دانشکده شهرسازی و معماری، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران.

(تاریخ دریافت مقاله: ۹۳/۶/۱۰، تاریخ پذیرش نهایی: ۹۴/۸/۱۹)

چکیده

هدف این مقاله، سنجش کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان است. بدین منظور از مطالعه کتابخانه‌ای و فن تحلیل مقایسه‌ای جهت تحلیل بُعد عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن و از مطالعه میدانی از نوع پرسش نامه‌ای و فن تحلیل عاملی برای تحلیل بُعد ذهنی آن استفاده گردیده است. نتایج به دست آمده در ارتباط با بُعد عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن حاکی از آن بود که به غیر از شاخص‌های کیفیت مسکن و میانگین مساحت قطعات و تعداد اتاق در واحد مسکونی، سایر شاخص‌های کیفیت زندگی در قلمرو مسکن از وضعیت مناسب‌تری نسبت به نواحی شهری کشوری برخوردارند. بررسی وضعیت ذهنی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن نیز مشخص نمود که اولاً کیفیت زندگی در قلمرو مسکن قابل تقسیم به چهار زیرقلمرو شامل کیفیت مسکن، فضای مسکن، امنیت تصرف و تعلق به مسکن می‌باشد که به ترتیب بیشترین درصد از واریانس را تبیین می‌نمایند و ثانیاً بیشترین مشکل در قلمرو مسکن در ارتباط با زیرقلمروهای کیفیت مسکن و تعلق به مسکن نمود یافته است. از این رو با توجه به وجود مشکل در زیرقلمرو کیفیت مسکن و شدت تاثیرگذاری آن در قلمرو مسکن، می‌توان کیفیت مسکن را اولویت اصلی پرداختن به مقوله کیفیت زندگی در قلمرو مسکن عنوان نمود.

واژه‌های کلیدی

بافت فرسوده واجد ارزش تاریخی، کیفیت زندگی در قلمرو مسکن، تحلیل عاملی، شهر اصفهان.

مقدمه

می‌طلبد. اما از آنجا که بافت‌های فرسوده به طور اعم و بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان به اخص، هم مقوله‌ای «فلسفی» اند که ابعاد ذهنی - هویتی آن در فراسوی معیارهای قرار گرفته و هم مقوله‌ای «علمی» به شمار می‌آیند، که دارای ابعاد عینی و کالبدی می‌باشند، لازم است در برنامه‌ریزی برای آن، به ابعاد چهارگانه ذهنیت، عینیت، مکان و زمان توجهی خاص مبذول شود (حبیبی، ۱۳۸۷، ۲۳۰).

یکی از رویکردهای نوین در پاسخگویی به این موضوع، رویکرد کیفیت زندگی است که علاوه بر توجه به عینیت و مظاهر بیرونی، دید ذهنی و مظاهر درونی را نیز در برنامه‌ریزی مدنظر قرار داده و بدین وسیله از نظر مردم نیز استفاده می‌کند (Lee, 2002; Massam, 2003; Kamp et al., 2006). برای این اساس، در این پژوهش هدف آن است که کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان به عنوان نمونه مطالعاتی مورد سنجش قرار گرفته شود تا بدین وسیله بتوان این قلمرو با اهمیت کیفیت زندگی (Westaway, 2006, 175) را شناخته و میزان تاثیرگذاری هر کدام از زیرقلمروها و شاخص‌های آن را بر کیفیت زندگی اندازه‌گیری نمود و بدین ترتیب پایه‌ای برای ارائه یک برنامه بهبودبخشی در قلمرو مسکن برای این بافت‌ها فراهم ساخت.

پهنه‌های تاریخی که در گذشته‌ای نه چندان دور، مکان‌هایی شکوهمند محسوب می‌شدند، در دهه‌های اخیر به دلیل بی‌توجهی، به محدوده‌های تنزل یافته‌ای با مشکلات فراوان تبدیل گشته‌اند. از جمله مهم‌ترین این مشکلات، ناکارآمدی فضاهای مسکونی و عدم انطباق آن با نیازهای جدید است تا آنجا که در مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی، جهت شناسایی بافت‌های فرسوده، سه شاخص عمده تعریف شده، که دو شاخص ریزدانی و فرسودگی بنا، مرتبط با بحث مسکن می‌باشد (کلانتری - خلیل‌آباد و پورا احمد، ۱۳۸۵). ضمن اینکه مسکن نامناسب، یکی از دلایل ایجاد یا تشدید مشکلاتی چون ترک محله از طرف ساکنین بومی، کاهش احساس تعلق خاطر و هویت ساکنین جدید، کاهش رغبت به تعمیرات و نگهداری مناسب مسکن و جز آن می‌باشد که تأثیرات منفی بسزایی بر این نواحی گذارده (مشهدی زاده دهاقانی، ۱۳۸۶) و برنامه‌ریزی سریع و موثر در بخش مسکن برای این بافت‌ها را به ضرورتی اجتناب‌ناپذیر تبدیل کرده است.

از جمله این نواحی، بافت‌های فرسوده واجد ارزش‌های تاریخی شهر اصفهان است که اگرچه بخش اعظمی از هویت شهری اصفهان را به بار آورده و سبب تعیین این شهر به عنوان پایتخت فرهنگی ایران گردیده است، لیکن با مشکل افت شهری روبرو گردیده است و بنابراین برنامه‌ریزی مشخصی را در این باره

۱. مرورادبیات نظری و تجربی مرتبط با پژوهش

۱-۱) بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی

در مورد مفهوم بافت‌های فرسوده تاریخی، تعاریف و نظریات مختلفی از طرف افراد و نهادهای متفاوت ارائه شده است. در همین ارتباط یونسکو به عنوان سازمانی بین‌المللی، بافت‌های تاریخی را گروهی از ساختمان‌ها، ساختارها و فضاهای باز تعریف می‌کند که شامل سایت‌های مرتبط با باستان‌شناسی و دیرینه‌شناسی بوده و از ارزش‌های معمارانه، تاریخی، زیبایی‌شناختی، اجتماعی و فرهنگی بسیاری برخوردار است (UNESCO, 1976) به نقل از (Jokilehto, 2005, 26). در ایران نیز بافت‌های تاریخی فرسوده، به بافت‌هایی اطلاق می‌شود که علیرغم فرسودگی در گسترده آنها، بناها، مجموعه‌ها، تاسیسات و تجهیزات شهری با ارزش و یا ترکیبی از آنها وجود دارد (مهندسین مشاوران، ۱۳۸۵).

این تعاریف و سایر تعاریف مشابه در خصوص بافت‌های فرسوده تاریخی، بیانگر این موضوع می‌باشد که اگرچه این بافت‌ها دارای ارزش‌های بسیاری از جنبه‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی می‌باشند، لیکن در دهه‌های اخیر به دلیل کم توجهی، مشکلات و آسیب‌هایی در آن نمود یافته

است. این ارزش‌ها و آسیب‌ها که معرف ویژگی‌های این گونه از بافت‌ها می‌باشند، را می‌توان به صورت جدول ۱ دانست.

بر مبنای این ارزش‌ها و آسیب‌ها، که از طرفی نشان از وجود سرمایه‌های فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی دارد و از طرف دیگر بیانگر رو به تنزل رفتن این گونه از بافت‌ها به دلیل کم توجهی در دهه‌های اخیر می‌باشد، می‌توان بافت‌های فرسوده واجد ارزش‌های تاریخی را به عنوان یکی از مهم‌ترین پتانسیل‌ها برای تامین مسکن مورد نیاز دانست؛ چرا که تامین مسکن در این بافت‌ها نه تنها می‌تواند به دلیل وجود بسیاری از تجهیزات و تاسیسات با هزینه بسیار پایین‌تری صورت پذیرد، بلکه می‌تواند به رونق بخشی و احیای این پهنه‌ها نیز کمک کند. این موضوع خود گویای اهمیت مطالعه قلمرو مسکن از کیفیت زندگی در این گونه از بافت‌ها برای درک بهتر نقاط ضعف و قوت بخش مسکن در بافت‌های فرسوده تاریخی می‌باشد.

۱-۲) قلمرو مسکن کیفیت زندگی

انگاشت کیفیت زندگی که ریشه در تفکر مرتبط با سلامتی دارد (Kamp et al., 2003)، در دهه‌های اخیر به مفهومی گسترده

سلامتی و ذهن انسان‌ها نیز تاثیر بسزایی داشته (Bratt, 2002; Richards et al., 2007 به نقل از Zebardast, 2009) و بنابراین بُعد ذهنی کیفیت زندگی را نیز تحت تاثیر قرار می‌دهد و از این جهت، اهمیت غیرقابل انکاری در مباحث کیفیت زندگی دارد و باید بیشتر به سنجش آن توجه شود.

اما برای سنجش این قلمرو از کیفیت زندگی نیز همچون مفهوم کیفیت زندگی، روش استاندارد و مشخصی وجود ندارد (Diener, 1995) و این موضوع و انتخاب شاخص‌های مرتبط با آن معمولاً در پی مطالعه نظریه‌ها و تجربیات قبلی صورت می‌پذیرد (Booyesen, 2002). بر این مبنا، در این مطالعه، ادبیات نظری و تجربی مرتبط با کیفیت زندگی در قلمرو مسکن مرور گردیده و در نهایت با توجه به مورد مطالعاتی تحقیق حاضر (که بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان می‌باشد)، ۱۸ شاخص به صورت جدول ۲ برای سنجش کیفیت زندگی در قلمرو مسکن انتخاب و بر اساس آن پرسشنامه سنجش کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی تدوین گردیده است. لازم به ذکر است که در پرسشنامه مذکور، غیر از دو شاخص رضایت مندی از واحد مسکونی فعلی در مقابل واحد مسکونی قبلی و گرایش به تعویض مکان مسکونی که تنها جنبه ذهنی داشتند، بقیه شاخص‌ها از هر دو بعد عینی (وضعیت شاخص در واقع و از نگاه کارشناسانه) و ذهنی (رضایت مندی فرد پرسش‌شونده) برخوردار بودند.

تبدیل گشته و علوم انسانی در جنبه‌های مختلف را تحت تاثیر قرار داده است. اما علی‌رغم چنین گسترشی، همچنان در مورد واژه‌شناسی کیفیت زندگی و شاخص‌های معرف آن توافقی وجود ندارد (Australian Centre on Quality of Life, 2006; Mitchell et al., 2000) و متفکرین مختلف از دیدگاه‌های متفاوتی آن را تعریف نموده‌اند. اما بر مبنای ادبیات موجود در این ارتباط می‌توان گفت آنچه که در اغلب پژوهش‌های کیفیت زندگی بدان اشاره شده این است که کیفیت زندگی از دو جنبه ذهنی و عینی برخوردار بوده و برای تعریف و سنجش کیفیت زندگی به طور جامع و کامل باید بر هر دوی این ابعاد به صورت تکاملی تاکید ورزید (Pa-cione, 1982; Zebardast, 2009; Campbell et al., 1976; Mans, 2003; Lee, 2008; Kamp et al., 2003; Massam, 2002). برای سنجش این دو بعد نیز، کیفیت زندگی در قالب قلمروهایی طبقه‌بندی شده است که مروری بر آنها نشان می‌دهد که یکی از مهم‌ترین این قلمروها، قلمرو مسکن می‌باشد که تاثیر بسزایی در رضایت مندی از زندگی دارد (Westaway, 2006; Campbell et al., 1976; Turksever and Atalik, 2001; Marans and Couper, 2007; The University of Sklahaoma, 2000).

در واقع مطالعات صورت پذیرفته بر این نکته تاکید دارد که بخش مسکن، نه تنها به خاطر ارتباط مسکن با ویژگی‌های فیزیکی و کالبدی بر بُعد عینی کیفیت زندگی تاثیرگذار است (Dunn, 2002; Jones and Riseborough, 2002)، بلکه بر روان،

جدول ۱- ویژگی‌های بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی.

ویژگی‌های کالبدی و فیزیکی	ویژگی‌های اقتصادی	ویژگی‌های اجتماعی و جمعیتی
دارا بودن ارزش‌های زیباشناختی	ارزش بالقوه زمین	دارا بودن ساختمان‌های هویت بخش
مقیاس انسانی	ساخت و ساز بر مبنای شرایط اقلیمی و بهینه در مصرف انرژی	همسازی با فرهنگ بومی
دارا بودن تاسیسات و تجهیزات عمومی	دارای توان بالقوه برای تبدیل به فضاهای گردشگری	محل رخداد‌های تاریخی و به یاد ماندنی
پیکربندی و شکل‌گیری هماهنگ و پیوسته	نزدیکی به مرکز شهر و مرکز خرید و کار	توان بالقوه برای افزایش حس تعلق و ارتقای کیفیت زندگی
ریزدانگی پلاک‌ها	درآمد پایین ساکنین	امنیت پایین
کمبود فضاهای خدماتی	انگیزه پایین برای سرمایه‌گذاری	تراکم جمعیتی غیرمتوازن
وجود فضاهای غیرقابل استفاده در مسکن	روشن نبودن وضعیت تصرف	پایین بودن شناخت نسبت به ارزش‌های نواحی تاریخی
دوام پایین مصالح ساخت	روشن نبودن وضعیت قانونی زمین	تهی شدن از ساکنین بومی

ماخذ: (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶؛ شماعی و پورا احمد، ۱۳۸۵؛ فلا مکی، ۱۳۸۰؛ Hewison, 1987; Nooraie and Tabibian, 2012; Phillips and Budruk, 2010; Tiesdell et al., 1996; Appleyard, 1979)

جدول ۲- شاخص‌های انتخابی برای سنجش کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی.

ردیف	شاخص‌ها	مطالعه شده در
۱	خانوار در واحد مسکونی	Hur and Morrow-Jones (2008), Hur et al. (2010), Lovejoy et al. (2010), Zebardast (2009)
۲	تعداد نفرات در واحد مسکونی	Hur and Morrow-Jones (2008), Hur et al. (2010), Lovejoy et al. (2010)
۳	تعداد اتاق‌ها در واحد مسکونی	Bratt (2002), Boelhouwer (2002), Tesfazghi et al. (2010), Zebardast (2009)
۴	تعداد واحد مسکونی در ساختمان	Royuela et al. (2003), Zebardast (2009)
۵	نحوه تصرف	Boelhouwer (2002), Tesfazghi et al. (2010), Zebardast (2009), Mohan and Twigg (2007)

ادامه جدول ۲.

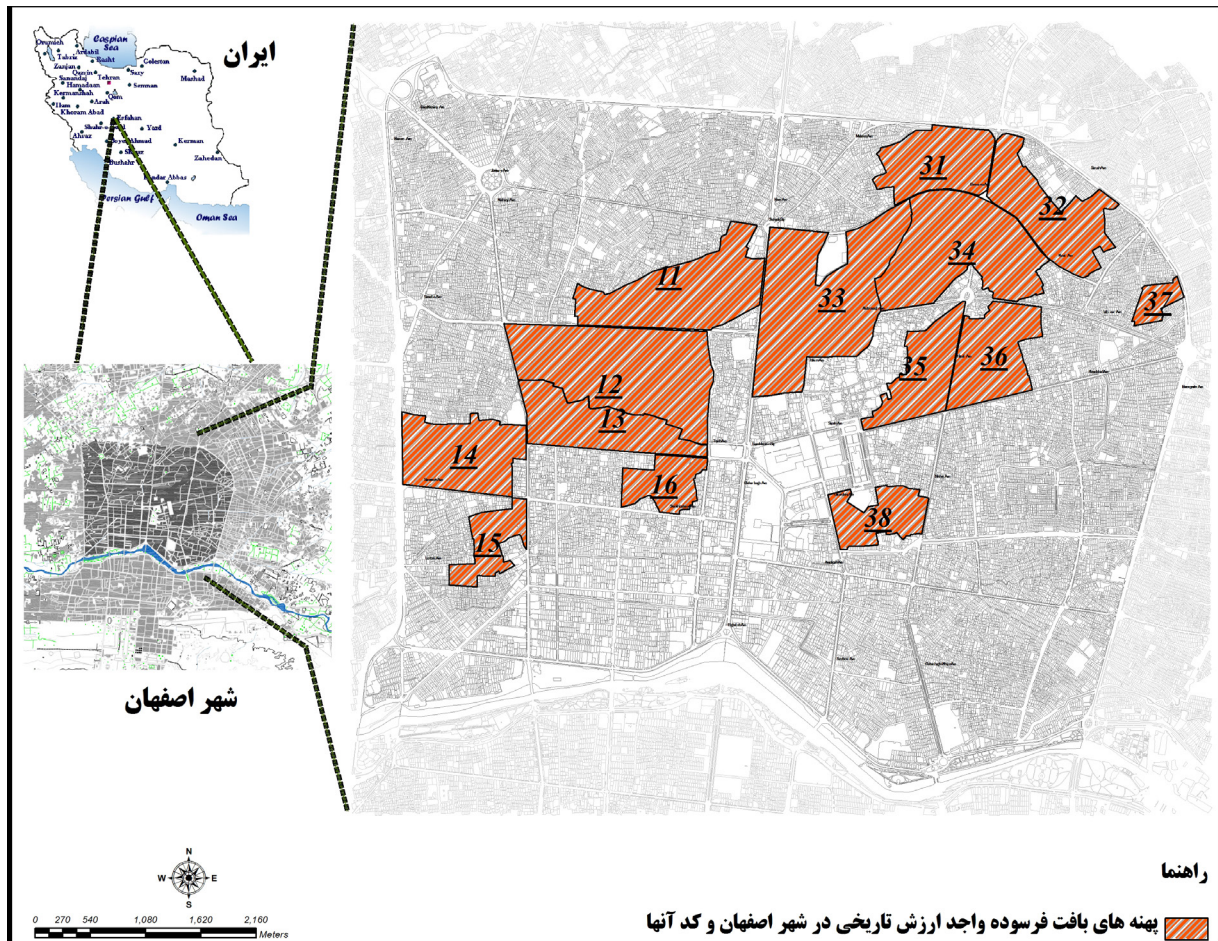
ردیف	شاخص ها	مطالعه شده در
۶	وضعیت قانونی زمین و واحد مسکونی	Boelhouwer (2002), Zebardast (2009)
۷	نسبت هزینه مرتبط با مسکن به درآمد	Zebardast (2009), Mohan and Twigg (2007), Lovejoy et al. (2010)
۸	مساحت واحد مسکونی	Boelhouwer (2002), Zebardast (2009); Abdul Mohit et al. (2010)
۹	تعداد طبقات در ساختمان	Tesfazghi et al. (2010), Zebardast (2009)
۱۰	مصالح ساخت واحد مسکونی	Westaway (2006), Zebardast (2009)
۱۱	کیفیت ساختمان مسکونی	Mohan and Twigg (2007), Lovejoy et al. (2010)
۱۲	میزان مقاومت در مقابل زلزله	Naoui et al. (2007)
۱۳	قدمت ساختمان	Bratt (2002), Boelhouwer (2002), Royuela et al. (2003), Zebardast (2009)
۱۴	رضایت مندی از واحد مسکونی فعلی در مقابل واحد مسکونی قبلی	Zebardast (2009)
۱۵	گرایش به تعویض مکان مسکونی	Mohan and Twigg (2007), Phillips and Stein (2011)
۱۶	نوع واحد مسکونی	Mohan and Twigg (2007), Lovejoy et al. (2010)
۱۷	تاسیسات ساختمان	Westaway (2006), Royuela et al. (2003), Abdul Mohit et al. (2010)
۱۸	تهویه آشپزخانه	Raymer (2010), Abdul Mohit et al. (2010)

۲. روش شناسی

نوع پرسش نامه‌ای جمع آوری گردید. برای این منظور، کلیه پلاک‌های مسکونی به عنوان جامعه هدف مدنظر قرار گرفته و جهت مشخص شدن واحدهای مورد نمونه‌گیری، از تکنیک نمونه‌گیری چندمرحله‌ای استفاده گردید. بدین صورت که ابتدا از روش تخصیص نیمین (با ضریب اطمینان ۹۰ درصد، بیشینه خطای ۰٫۰۵ و حداکثر در نظر گرفتن واریانس) برای به دست آمدن حجم نمونه در هر یک از پهنه‌های چهارده‌گانه استفاده شد و سپس حجم نمونه به دست آمده (۳۰۶ عدد)، از طریق روش نمونه‌گیری سیستماتیک بین جامعه آماری توزیع گردید (جدول ۳). شایان ذکر است که در زمان مراجعه به پلاک‌های مسکونی نمونه نیز سرپرست خانوار و یا فردی با سن بالاتر از ۱۸ سال به عنوان پاسخ‌دهنده به پرسشنامه، مورد پرسش قرار گرفت. ضمن اینکه به دلیل اهمیت توجه به بُعد عینی کیفیت زندگی در کنار بُعد ذهنی آن (Lee, 2006; Kamp et al., 2003; Massam, 2002) و با عنایت به نبود هیچ گونه استاندارد برای سنجش وضعیت بُعد عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن، برای مشخص گردیدن وضعیت بُعد عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان، داده‌ها و اطلاعات مرتبط با کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بُعد عینی آن در سطح نواحی شهری کشوری از طریق مطالعه کتابخانه‌ای جمع‌آوری گردیده و سپس تحلیلی مقایسه‌ای میان وضعیت بُعد عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان و وضعیت بُعد عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در نواحی کشوری صورت پذیرفت. علاوه بر تحلیل مقایسه‌ای فوق‌الذکر، برای درک وضعیت ذهنی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد

روش تحقیق این مطالعه به صورت توصیفی- تحلیلی از نوع موردی می‌باشد که در آن بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان به عنوان مورد مطالعه انتخاب گردیده‌اند. در ارتباط با چرایی انتخاب این بافت‌ها به عنوان مورد مطالعه باید گفت که شهر اصفهان یکی از شهرهای مشهور تاریخی جهان به شمار می‌رود و این موضوع باعث شده است تا در سال ۲۰۰۶ تا ۲۰۰۷ به عنوان پایتخت فرهنگی جهان اسلام و در سال ۱۳۸۸ به عنوان پایتخت فرهنگ و تمدن ایران اسلامی معرفی گردد. اما علیرغم این موضوع، در سال‌های اخیر به بافت‌های ارزشمند تاریخی آن کمتر توجهی شده است و این دسته از بافت‌ها روز به روز به تنزل نهاده‌اند. شاهد این ادعا نیز شناخته شدن غالب این بافت‌ها به عنوان بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۸۵ است. با توجه به اهمیت این گونه از بافت‌ها در ارتقای نقش فرهنگی شهر اصفهان و با عنایت به فرسودگی روبه‌رشد آنها، در این مطالعه، این بافت که شامل ۱۴ پهنه به صورت تصویر ۱ می‌باشد و حدود ۵۴۶ هکتار از شهر اصفهان را به خود اختصاص داده‌اند، به عنوان نمونه موردی برای سنجش کیفیت زندگی در قلمرو مسکن مورد مطالعه قرار گرفته است.

برای جمع‌آوری داده‌های مورد نیاز از محدوده فوق‌الذکر نیز از منابع کتابخانه‌ای و پرسشنامه استفاده گردیده است. بدین صورت که در مرحله نخست، با توجه به جدول ۲، پرسشنامه‌ای تنظیم و در مرحله دوم، داده‌های مرتبط با وضعیت بُعد ذهنی و عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان از طریق مطالعه میدانی از



تصویر ۱- پهنه‌های بافت فرسوده واجد ارزش تاریخی در شهر اصفهان و کد آنها.

جدول ۳- نحوه توزیع نمونه‌ها بین ۱۴ پهنه.

شماره پهنه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴
تعداد نمونه	۳۴	۴۳	۲۰	۲۵	۱۲	۱۱	۲۲	۲۷	۳۸	۳۱	۷	۱۸	۸	۱۰

به نواحی شهری کشوری برخوردار می‌باشند ولی در بخش‌های کیفیت مسکن و میانگین مساحت قطعات و تعداد اتاق در واحد مسکونی، این وضعیت بدتر از نواحی شهری کشور می‌باشد. این برتری در شاخص‌های برخورداری از تاسیسات مسکن با قرارگیری پهنه‌های مورد مطالعه در مرکز شهری اصفهان و نامناسب بودن وضعیت شاخص‌های کیفیت مسکن و میانگین مساحت قطعات با در نظر گرفتن وضعیت فرسودگی این بافت قابل توجیه و تفسیر است. شایان ذکر است که اعداد شاخص‌های فوق‌الذکر، برای پهنه‌های مختلف مدنظر بسیار نزدیک به هم بوده و بنابراین، پهنه‌های مذکور از الگوی مشابهی به لحاظ کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بعد عینی آن برخوردارند.

۳-۲ بُعد ذهنی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن

در این قسمت، شاخص‌های عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در محدوده مورد مطالعه، به وسیله مقایسه آن با نواحی شهری کشور در قالب جدول ۴ مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. بر اساس این جدول می‌توان گفت اغلب شاخص‌های عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در محدوده مورد مطالعه به خصوص در بخش تاسیسات واحد مسکونی، از وضعیت مناسب‌تری نسبت

ارزش تاریخی شهر اصفهان که با استفاده از طیف لیکرت مورد پرسش قرار گرفته بود، از روش تحلیل عاملی، جهت دستیابی به عواملی که نشانگر وضعیت شاخص‌ها به صورت واضح‌تر باشند (Everitt and Dun, 1991)، نیز استفاده گردید تا بدین صورت نقش هر یک از عوامل و متغیرهای تعریف‌کننده آن در تبیین کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان مشخص گردد.

۳. یافته‌ها

۳-۱ بُعد عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن

در این قسمت، شاخص‌های عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در محدوده مورد مطالعه، به وسیله مقایسه آن با نواحی شهری کشور در قالب جدول ۴ مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. بر اساس این جدول می‌توان گفت اغلب شاخص‌های عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در محدوده مورد مطالعه به خصوص در بخش تاسیسات واحد مسکونی، از وضعیت مناسب‌تری نسبت

جدول ۴- مقایسه شاخص‌های عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن.

شاخص‌های عینی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن	بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان	نواحی شهری کشور*
بعد خانوار	۳,۶۷	۳,۸۹
تعداد خانوار در واحد مسکونی	۱,۰۴	۱,۰۸
تعداد نفرات در واحد مسکونی	۳,۶۹	۴,۲۱
تعداد اتاق در واحد مسکونی	۲,۳۸	۴,۰۱
نحوه تصرف مسکن: درصد مالکین	۷۰,۵۹	۵۶,۸۴
نحوه تصرف مسکن: درصد مستاجرین	۲۱,۵۷	۲۹,۰۱
نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار	۳۰,۶۷	۳۸,۱۴
میانگین مساحت قطعات	۱۳۷,۱۸	۱۴۸
سرنانه زیربنای مسکن	۴۹,۳۳	۲۷,۴۳
درصد ساختمان‌های مسکونی یک طبقه	۴۸,۳۷	۷۵,۰۸
کیفیت مسکن: پایدار	۱۶,۰۱	۴۷,۶۴
کیفیت مسکن: قابل استوار	۴۰,۵۲	۳۹,۱۸
کیفیت مسکن: نیازمند تعمیر	۳۱,۷	۹,۲۸
کیفیت مسکن: فرسوده	۱۱,۷۶	۳,۹
واحد‌های مسکونی دارای تاسیسات آب	۱۰۰	۹۵,۶۳
واحد‌های مسکونی دارای تاسیسات برق	۱۰۰	۹۹,۷۱
واحد‌های مسکونی دارای تاسیسات گاز	۹۹,۳۵	۸۴,۹۹
واحد‌های مسکونی دارای تاسیسات تلفن	۹۸,۳۷	۸۷,۷۲
واحد‌های مسکونی دارای تاسیسات فاضلاب	۹۸,۶۹	۲۹,۳۷
واحد‌های مسکونی دارای سرویس بهداشتی	۱۰۰	۹۹,۹۷
واحد‌های مسکونی دارای آشپزخانه	۱۰۰	۹۸,۳۲
واحد‌های مسکونی دارای حمام	۹۸,۶۹	۹۳,۶۴

* (عزیزی، ۱۳۸۴؛ مرکز آمار ایران، ۱۳۸۷؛ Zebardast, 2009)

جدول ۵- ماتریس مولفه‌های دوران یافته^۲.

شماره	متغیرها	عامل اول	عامل دوم	عامل سوم	عامل چهارم	اشتراکات
۱	رضایت‌مندی از تعداد خانوار در واحد مسکونی		۰,۷۶			۰,۶۲۸
۲	رضایت‌مندی از تعداد نفرات در واحد مسکونی		۰,۸۱			۰,۶۸۵
۳	رضایت‌مندی از تعداد اتاق در واحد مسکونی		۰,۶۳			۰,۶۰۶
۴	رضایت‌مندی از تعداد واحد مسکونی در ساختمان		۰,۶۰			۰,۵۶۲
۵	رضایت‌مندی از نحوه تصرف واحد مسکونی			۰,۷۳		۰,۶۶۱
۶	رضایت‌مندی از وضعیت قانونی واحد مسکونی			۰,۷۹		۰,۷۰۷
۷	رضایت‌مندی از زیربنای واحد مسکونی	۰,۴۲	۰,۵۴			۰,۵۸۶
۸	رضایت‌مندی از تعداد طبقات ساختمان مسکونی	۰,۴۳	۰,۵۲			۰,۵۴۹
۹	رضایت‌مندی از نوع مصالح واحد مسکونی	۰,۷۷				۰,۶۹۲
۱۰	رضایت‌مندی از کیفیت بنای واحد مسکونی	۰,۷۹				۰,۷۱۲
۱۱	میزان مقاومت در برابر زلزله	۰,۷۲				۰,۵۴۵
۱۲	رضایت‌مندی از قدمت بنای واحد مسکونی	۰,۷۷				۰,۶۲۸
۱۳	میزان رضایت از مسکن فعلی نسبت به قبلی			۰,۴۱	۰,۵۹	۰,۵۶۳

ادامه جدول ۵.

شماره	متغیرها	عامل اول	عامل دوم	عامل سوم	عامل چهارم	اشتراکات
۱۴	تغییر محل سکونت در صورت امکان				۰,۸۲	۰,۷۰۳
۱۵	رضایت مندی از نوع ساختمان مسکونی	۰,۶۶				۰,۶۵۸
۱۶	رضایت مندی از دسترسی به تاسیسات واحد مسکونی	۰,۶۴				۰,۵۶۹
۱۷	رضایت مندی از سیستم تهویه آشپزخانه	۰,۶۰				۰,۵۱۳
	درصد واریانس تبیین شده	۲۴,۵۳	۱۸,۰۳	۱۱,۰۲	۸,۵۹	
	درصد تراکمی واریانس تبیین شده	۲۴,۵۳	۴۲,۵۵	۵۳,۵۷	۶۲,۱۶	

فقط ضرایب بالای ۰,۴۰ گزارش شده است.

عامل اول: کیفیت مسکن، عامل دوم: فضای مسکن، عامل سوم: امنیت تصرف، عامل چهارم: تعلق به مسکن

جدول ۶- امتیاز تبدیل شده زیرقلمروهای مسکن در پهنه‌های مورد مطالعه.

کد پهنه	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۳۱	۳۲	۳۳	۳۴	۳۵	۳۶	۳۷	۳۸	میانگین
کیفیت مسکن	۰,۴۶	۰,۵۲	۰,۵۳	۰,۴۲	۰,۵۹	۰,۵	۰,۵۷	۰,۴۶	۰,۴۶	۰,۴۴	۰,۵	۰,۵	۰,۵۵	۰,۵۲	۰,۵
فضای مسکن	۰,۵۹	۰,۵۹	۰,۵۱	۰,۵۷	۰,۶۲	۰,۶۴	۰,۵۷	۰,۶۱	۰,۶۵	۰,۵۸	۰,۶۸	۰,۵۵	۰,۵۵	۰,۵۷	۰,۵۹
امنیت تصرف	۰,۵۵	۰,۵۷	۰,۵۸	۰,۵۹	۰,۵۶	۰,۴۹	۰,۵۴	۰,۵۵	۰,۵۶	۰,۵۷	۰,۴۶	۰,۵۳	۰,۵۹	۰,۵۴	۰,۵۵
تعلق به مسکن	۰,۴۹	۰,۴۷	۰,۵۱	۰,۴۱	۰,۵۵	۰,۶۳	۰,۵۵	۰,۵۱	۰,۴۷	۰,۴۳	۰,۴۱	۰,۵۶	۰,۴۳	۰,۵۱	۰,۵

۱۱,۰۲ درصد از واریانس نیز توسط عامل سوم تبیین شده است. این عامل از دو متغیر رضایت مندی از نحوه تصرف واحد مسکونی و وضعیت قانونی واحد مسکونی تشکیل شده است و می‌توان آن را «امنیت تصرف» خواند. امتیاز این عامل از ۳,۴۷- تا ۲,۷۵ متغیر است.

دو متغیر میزان رضایت از مسکن فعلی نسبت به قبلی و تغییر محل سکونت در صورت امکان نیز عامل چهارم را تشکیل می‌دهند که با هم ۸,۵۹ درصد از واریانس را تبیین می‌کنند. با توجه به متغیرهای عامل مذکور، این عامل «تعلق به مسکن» نامیده می‌شود. امتیاز این عامل از ۲,۵۱- تا ۲,۶۲ متغیر است.

ضمن اینکه برای قابل قیاس بودن، امتیازهای عامل‌ها در چهار زیرقلمرو کیفیت مسکن، با استفاده از تکنیک تبدیل مقیاس خطی^۵ (Booyesen, 2002, 124)، به اعداد بین صفر تا یک تبدیل شدند. بر اساس این معادله، امتیاز تبدیل شده (استاندارد شده) هر یک از زیرقلمروهای کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در پهنه‌های مورد مطالعه، طبق جدول ۶ به دست آمده است.

بر اساس جدول ۶، می‌توان نتایج زیر را استنباط کرد:
- امتیاز تبدیل شده در پهنه‌های مختلف بسیار نزدیک به هم بوده و بنابراین، پهنه‌های مذکور از الگوی مشابهی از قلمرو مسکن برخوردارند.

- امتیاز تبدیل شده در پهنه‌های مختلف و در همه زیرقلمروها عدد پایینی را به خود اختصاص داده است (کمتر از ۰,۶).

- عوامل کیفیت مسکن و تعلق به مسکن، پایین‌تر از عوامل فضای مسکن و امنیت تصرف می‌باشند که این مورد نشانگر وجود مسایل و مشکلات بیشتر در این دو زیرقلمرو است و نیاز آنها را به بهبود روشن می‌کند.

شرایط لازم برای تحلیل عاملی با استفاده از آزمون کیزمایر^۳ و بارتلت^۴ که کافی بودن یا نبودن تعداد نمونه‌گیری را نشان می‌دهد (Sharma, 1996, 116)، مورد سنجش قرار گرفت که نتایج آن نشان از مناسب بودن مقدار کیزمایر (۰,۹۰۶) و بارتلت (۲۲۶۵,۵۰۴) داشت (دواس، ۱۳۷۶، ۲۵۶). ضمن اینکه برای یافتن تعداد عواملی که به خوبی بیانگر شاخص‌های مورد استفاده باشد، از این معیار که بایستی نسبت مقدار واریانس حداقل ۰,۵۰ باشد (Mer-enda, 1997, 158 به نقل از Peterson, 2000, 263) استفاده گردید. بر اساس این معیار، چهار عامل طبق جدول ۵، برای تحلیل عاملی در نظر گرفته شد که در مجموع ۶۲,۱۶ درصد از واریانس را بعد از چرخش واریمکس تبیین می‌نمود.

همانطور که در جدول ۵ مشخص شده است، عامل اول با ۲۴,۵۳ درصد، بیشترین تبیین واریانس را با شامل شدن متغیرهای رضایت مندی از نوع مصالح واحد مسکونی، کیفیت بنای واحد مسکونی، میزان مقاومت در برابر زلزله، قدمت بنای واحد مسکونی، نوع ساختمان مسکونی، دسترسی به تاسیسات واحد مسکونی و از سیستم تهویه آشپزخانه، به خود اختصاص داده است. بر این اساس می‌توان عامل مذکور را «کیفیت مسکن» نامید. امتیاز این عامل از ۲,۶۱- تا ۲,۷۲ متغیر است.

عامل دوم ۱۸,۰۳ درصد از واریانس را تبیین می‌کند و از متغیرهای رضایت مندی از تعداد خانوار در واحد مسکونی، تعداد نفرات در واحد مسکونی، تعداد اتاق در واحد مسکونی، تعداد واحد مسکونی در ساختمان، زیربنای واحد مسکونی و تعداد طبقات ساختمان مسکونی تشکیل شده است. بنابراین، عامل دوم را می‌توان «فضای مسکن» تلقی نمود. امتیاز این عامل از ۳,۱۰- تا ۲,۱۵ متغیر است.

جدول ۷- نتایج آزمون تحلیل رگرسیون درباره عوامل موثر بر رضایت مندی از مسکن در کل.

ضریب همبستگی چندگانه ^۶	ضریب تعیین ^۷	ضریب تعیین تعدیل یافته ^۸	خطای معیار ^۹	شاخص دوربین واتسون	تحلیل واریانس ^۱	سطح معناداری
۰٫۸۱	۰٫۶۵	۰٫۶۵	۰٫۵۹	۲٫۰۶	۱۳۹٫۹۹	۰

$D = -1.02 + 3.26 F_1 + 1.78 F_2 + 1.65 F_3 + 1.40 F_4$
همخطی در رابطه فوق، بر اساس همبستگی‌های بالاتر از ۰٫۸ (Berry and Feldman, 1985)، وجود ندارد.

بر اساس رابطه به دست آمده مشخص گردید که موثرترین زیرقلمروهای مسکن بر رضایت مندی از مسکن در کل به ترتیب کیفیت مسکن، فضای مسکن، امنیت مسکن و تعلق به مسکن است؛ این تاثیرگذاری عیناً مشابه نتایج تحلیل عاملی اکتشافی بوده و تاییدی بر آن است.

در نهایت نیز عوامل به دست آمده از تحلیل عاملی، با پاسخ سوالی در پرسشنامه مبنی بر اینکه "در کل چقدر از مسکن خود رضایت دارید؟"، از طریق روش تحلیل رگرسیونی، مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت. برای این منظور، امتیاز تبدیل شده عوامل مذکور به عنوان متغیر مستقل و رضایت مندی از مسکن در کل به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شد که نتایج آن در قالب جدول ۷ و معادله زیر نشان داده شده است.
ماتریس همبستگی پیرسون^{۱۱} نیز نشانگر این است، پدیده

نتیجه

واحد مسکونی، نوع ساختمان مسکونی، دسترسی به تاسیسات واحد مسکونی و از سیستم تهویه آشپزخانه) و تعلق به مسکن (معرف شاخص‌های رضایت از مسکن فعلی نسبت به قبلی و تغییر محل سکونت در صورت امکان) نمود بیشتری دارد.

نتایج فوق‌الذکر موید یافته‌های پژوهش‌های پیشین (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶؛ شمعی و پوراحمد، ۱۳۸۵؛ فلاحی، ۱۳۸۰؛ Tiesdell et al., 1996; Phillips and Budruk, 2010) در خصوص وضعیت نامناسب مسکن در بافت‌های فرسوده علی‌الخصوص بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی است که از سویی به مساحت پایین پلاک‌های مسکونی در این بافت‌ها برمی‌گردد و از سوی دیگر نشات گرفته از کیفیت پایین درون خود واحدهای مسکونی است و این مشکلات در مجموع باعث گشته است تا در دهه‌های اخیر، ادامه اقامت برای ساکنین بومی و اصیل شهر در این بافت‌ها با سختی فراوانی همراه بوده و در نتیجه این بافت‌ها خالی از ساکنین اصلی خود گردد.

بنابراین با توجه به وجود مشکل در زیرقلمرو کیفیت مسکن و شدت تاثیرگذاری آن در قلمرو مسکن از یک سو و اهمیت کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی، می‌توان عامل کیفیت مسکن را اولویت اصلی پرداختن به مقوله کیفیت زندگی در قلمرو مسکن عنوان نمود که خود شامل شاخص‌های رضایت مندی از زیربنای واحد مسکونی، رضایت مندی از تعداد طبقات ساختمان مسکونی، رضایت مندی از نوع مصالح واحد مسکونی، رضایت مندی از کیفیت بنای واحد مسکونی، میزان مقاومت در برابر زلزله، رضایت مندی از قدمت بنای واحد مسکونی، رضایت مندی از نوع ساختمان مسکونی، رضایت مندی از دسترسی به تاسیسات واحد مسکونی و رضایت مندی از سیستم تهویه آشپزخانه می‌باشد. این اقدامات نه تنها باعث ارتقای کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان می‌گردد، بلکه می‌تواند

در این مقاله، کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در دو بُعد عینی و ذهنی در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان مورد سنجش قرار گرفت. از نظر بُعد عینی، اطلاعات و آمار به دست آمده برای مسکن در بافت‌های فوق‌الذکر با وضعیت نواحی شهری کشور مقایسه شد و مشخص گردید که به غیر از شاخص‌های کیفیت مسکن و میانگین مساحت قطعات و تعداد اتاق در واحد مسکونی، سایر شاخص‌های کیفیت زندگی در قلمرو مسکن از وضعیت مناسب‌تری نسبت به نواحی شهری کشور برخوردارند. از طرف دیگر، وضعیت ذهنی کیفیت زندگی در قلمرو مسکن نیز مورد بررسی قرار گرفت و مشخص گردید که کیفیت زندگی در قلمرو مسکن قابل تقسیم به چهار زیرقلمرو شامل کیفیت مسکن (با ۲۴٫۵۳ درصد تبیین واریانس)، فضای مسکن (با ۱۸٫۰۳ درصد تبیین واریانس)، امنیت تصرف (با ۱۱٫۰۲ درصد تبیین واریانس) و تعلق به مسکن (با ۸٫۵۹ درصد تبیین واریانس) می‌باشد که در مجموع حدود ۶۲٫۱۶ درصد از واریانس را تبیین می‌کنند. ضمن اینکه تبدیل امتیازهای برگرفته از تحلیل عاملی اکتشافی در پهنه‌های مورد مطالعه، به بازه‌های صفر تا یک، نشان داد که بیشترین مشکل در این قلمرو در ارتباط با زیرقلمروهای کیفیت مسکن و تعلق به مسکن نمود یافته است.

علاوه بر این، برقراری ارتباط بین عوامل محصول از تحلیل عاملی اکتشافی با رضایت مندی از مسکن در کل نشان می‌دهد که کیفیت مسکن، فضای مسکن، امنیت تصرف و تعلق به مسکن به ترتیب بیشترین تاثیرگذاری را بر رضایت مندی از مسکن در کل دارند. ضمن اینکه بررسی اعداد مربوط به این قلمروها در پهنه‌های مختلف در کل بیانگر آن است که کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بُعد ذهنی آن از وضعیت مناسبی برخوردار نبوده و این موضوع به ویژه در عوامل کیفیت مسکن (معرف شاخص‌های رضایت مندی از نوع مصالح واحد مسکونی، کیفیت بنای واحد مسکونی، میزان مقاومت در برابر زلزله، قدمت بنای

سایر قلمروهای کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی صورت پذیرد تا بدین ترتیب اولویت‌های پرداختن به این گونه از بافت‌ها و نحوه عمل مناسب با آنها واضح تر گردد.

توجهی دوباره به این دسته از بافت‌ها قلمداد شده و بدین ترتیب از روند کنونی فرسودگی روبه‌رشد در این بافت‌ها جلوگیری نماید. در پایان نیز پیشنهاد می‌گردد مطالعات بیشتری در ارتباط با

پی‌نوشتها

Boelhouwer, Y (2002), Quality of life and living condition in the Netherlands, *Social Indicators Research*, Vol. 58, pp. 115–140.

Bonaiuto, M; Fornara, F & Bonnes, M (2003), Indexes of perceived residential environment quality and neighbourhood attachment in urban environments: A confirmation study on the city of Rome, *Landscape and Urban Planning*, Vol. 65, pp. 41–52.

Booyesen, F (2002), An overview and evaluation of composite indices of development, *Social Indicators Research*, Vol. 59, pp. 115–151.

Bratt, R. G (2002), Housing and family well-being, *Housing Studies*, Vol. 17, pp. 13–26.

Campbell, A; Converse, P & Rodgers, W (1976), *The Quality of American Life: Perceptions, evaluations and satisfactions*, Russell Sage Foundation, New York.

Diener, E (1995), A value based index for measuring national quality of life, *Social Indicators Research*, Vol. 36, pp. 107–127.

Everitt, B. S & Dun, G (1991), *Applied multivariate data analysis*, Edward Arnold, London.

Hewison, R (1987), *The heritage industry: Britain in a climate of decline*, Methuen, London.

Hur, M & Morrow-Jones, H (2008), Factors that influence residents' satisfaction with neighborhoods, *Environment and Behavior*, Vol. 40 (5), pp. 619–635.

Hur, M; Nasar, J.L & Chun, B (2010), Neighborhood satisfaction, physical and perceived naturalness and openness, *Journal of Environmental Psychology*, Vol. 30, pp. 52–59.

Jokilehto, J (2005), *Definition of cultural heritage: References to documents in history*, ICCROM Working Group 'Heritage and Society'.

Kamp, I. V; Leidelmeijer, K; Marsman, G & Hollander, A. D (2003), Urban environmental quality and human well-being—towards a conceptual framework and demarcation of concepts; A literature study, *Landscape and Urban Planning*, Vol. 65, pp. 5–18.

Lee, Y. J (2008), Subjective quality of life measurement in Taipei, *Building and Environment*, Vol. 43, pp. 1205–1215.

Lovejoy, K; Handy, S & Mokhtarian, P (2010), Neighborhood satisfaction in suburban versus traditional environments: An evaluation of contributing characteristics in eight California neighborhoods, *Landscape and Urban Planning*, Vol. 97, pp. 37–48.

Marans, R. W (2003), Understanding environmental quality through quality of life studies: The 2001 DAS and its use of subjective and objective indicators, *Landscape and Urban Planning*, Vol. 65, pp. 73–83.

Marans, R. W & Couper M (2000), Measuring the quality of community life: A program of longitudinal and comparative international research, In: *Proceedings of the second international conference on the quality of life in cities*, National University of Singapore, School of Real Estate and Building, Vol. 2, pp. 386–400.

Massam, B. H (2002), Quality of life: Public planning and private living, *Progress in Planning*, Vol. 58, pp. 141–227.

Naoui, M; Sumita, K & Seko, M (2007), Earthquakes and the Quality

۱ لازم به ذکر است که متغیر رضایت‌مندی از نسبت هزینه مسکن به درآمد خانوار به دلیل عدم برقراری ارتباط علی و یا همبستگی در مرحله پیش‌آزمون اجرای تحلیل عاملی، از لیست متغیرها حذف گردید.

2 Rotated Component Matrix.

3 KMO.

4 Bartlett Sphere Test.

$$5 \frac{F_{l-1} - F_{\min}}{F_{\max} - F_{\min}}$$

6 R.

7 R Square.

8 Adjusted R Square.

9 Std. Error of the Estimate.

10 ANOVA.

11 Pearson.

فهرست منابع

حبیبی، سیدمحسن (۱۳۸۷)، از شار تا شهر: تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن تفکر و تاجر، دانشگاه تهران، تهران.

حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، دانشگاه کردستان، سنندج.

شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۵)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران.

عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۴)، تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران، هنرهای زیبا، شماره ۲۳، صص ۲۵–۳۴.

فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۰)، باززنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی، دانشگاه تهران، تهران.

کلانتری خلیل‌آباد، حسین و پوراحمد، احمد (۱۳۸۵)، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران.

مرکز آمار ایران (۱۳۸۷)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵: نتایج تفصیلی کل کشور، ریاست جمهوری، معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی.

مشهدی‌زاده دهاقانی، ناصر (۱۳۸۶)، تحلیلی بر ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.

مهندسین مشاور شاران (۱۳۸۵)، راهنمایی شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده: مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - خرداد ۱۳۸۴، وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت شهرسازی و معماری، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تهران، شرکت ایده‌پردازان فن و هنر.

Abdul Mohit, M; Ibrahim, M & Razidah Rashid, Y (2010), Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost: housing in Kuala Lumpur, Malaysia, *Habitat International*, Vol. 34, pp 18–27.

Appleyard, D (ed.) (1979), *The conservation of European cities*, MIT Press, MA, Cambridge.

Australian Centre on Quality of Life (2006), *Personal wellbeing index*, Deakin University, International Wellbeing Group, Melbourne.

Berry, W. D & Feldman, S (1985), Multiple regression in practice, Beverly Hills, Sage, CA.

Social Indicator Research, DOI 10.1007 /s11205-011-9833-6.

Raymer, P (2010), *Residential Ventilation Handbook: Ventilation to Improve Indoor Air Quality*, The McGraw Hill companies.

Richards, R; O'Leary, B & Mutsonziwa, K (2007), Measuring quality of life in informal settlements in South Africa, *Social Indicators Research*, Vol. 81, pp. 375-388.

Royuela, V; Surinach, J & Reyes, M (2003), Measuring quality of life in small areas over different periods of time; Analysis of the province of Barcelona, *Social Indicators Research*, Vol. 64, pp. 51-74.

Sharma, S (1996), *Applied multivariate techniques*, Wiley, New York.

Tesfazghi, E. S; Martinez, J. A & Verplanke, J. J (2010), Variability of Quality of Life at Small Scales: Addis Ababa, Kirkos Sub-City, *Social Indicators Research*, Vol. 98, pp. 73-88.

The University of Sklahoma, School of social work (2007), *Notes on Quality of life*.

Tiesdell, S; Oc, T & Heath, T (1996), *Revitalizing historic urban quarters*, Architectural Press, xford.

Turksever, A. N & Atalic, G (2001), Possibilities and limitations for the measurement of the quality of life in urban areas, *Social Indicators Research*, Vol. 53, pp. 163-187.

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*, Vol. 30, pp. 175-189.

Zebardast, E (2009), The housing domain of quality of life and life satisfaction in the spontaneous settlements on the Tehran metropolitan fringe, *Social Indicators Research*, Vol. 90, pp. 307-324.

of Life in Japan, *Journal of Property Research*, Vol. 24:4, pp. 313-334.

Nooraie, H & Tabibian, M (2012), *Quality of Life in the Decayed Historic Areas of Isfahan (DHI) Using the World Health Organization Quality of Life Instrument (WHOQOL-BREF)*. *Applied Research in Quality of Life*, Vol. 7, Issue 4, pp. 371-390.

Merenda, P. F (1997), A Guide to the Proper Use of Factor Analysis in the Conduct and Reporting of Research: Pitfalls to Avoid, *Measurement and Evaluation in Counseling and Development*, Vol. 30, pp. 156-164.

Mitchell, G; Namdeo, A & Kay, D (2000), A new disease-burden method for estimating the impact of outdoor air quality on human health, *The Science of the Total Environment*, Vol. 246(2-3), pp. 153-163.

Mohan, J & Twigg, L (2007), Sense of place, quality of life and local socioeconomic context: evidence from the Survey of English Housing, 2002/03, *Urban Studies*, Vol. 44 (10), pp. 2029-2045.

Pacione, M (1982), The use of objective and subjective measures of life quality in human geography, *Progress in Human Geography*, Vol. 6, pp. 493-514.

Peterson, R. A (2000), ROBERT A. PETERSON A Meta-Analysis of Variance Accounted for and Factor Loadings, *Exploratory Factor Analysis Marketing Letters*, Vol. 11, pp. 261-275.

Phillips, R. G & Budruk, M (2010), *Introduction to quality of life and community indicators for parks, recreation and tourism management*. In R. Phillips & M. Budruk (Eds.), *Quality of life and community indicators for parks, recreation and tourism management*, The Netherlands: Springer.

Phillips, R. G & Stein, J. M (2011), An Indicator Framework for Linking Historic Preservation and Community Economic Development,