



جغرافیا و روابط انسانی، پاییز ۱۴۰۰، دوره ۴، شماره ۲، صص ۱۲۰-۱۰۱

نقش مدیریتی عمرانی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر ارتقاء کیفیت زندگی

امیررضا مزرعه

دانشجوی کارشناسی مهندسی عمران - زلزله، دانشگاه آزاد اسلامی واحد واحد تهران جنوب

Amirreza.1398@yahoo.com

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۶/۰۷

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۵/۲۸

چکیده

امروزه کیفیت زندگی شهری به عنوان کلیدی ترین مفهوم در برنامه ریزی شهری است. بر این اساس در بسیاری از کشورهای توسعه یافته برنامه ریزان در تلاش برای نمایش سطوح کیفیت زندگی در سطوح مختلف جغرافیایی هستند تا از این طریق بتوانند راهکارهای بهینه ای را برای بهبود کیفیت زندگی نواحی عقب مانده از نظر شاخص های مورد بررسی بیابند. مفهوم کیفیت زندگی ارتباط آن با نیازهای بشر است. بنابراین اگر چه چند بعدی مفهوم کیفیت زندگی باید به عنوان یک کل در نظر گرفته شود، افراد باید سعی برای برآوردن نیازهای کلی خود برای بهینه سازی این نیازها کنند مفهوم «کیفیت زندگی» دخالت دادن شاخص های اجتماعی و کیفی در اهداف توسعه و عمران شهری و منطقه ای و به ویژه رعایت و اجرای آن در محلات بافت فرسوده است. به کار گیری این مفهوم در این محلات در واقع واکنشی است در برابر توسعه یک بعدی اقتصادی در سطح ملی و توسعه صرفاً کالبدی در مقیاس شهری، و تلاشی است در جهت دستیابی به معیارهای جامع تر و چند بعدی در عرصه برنامه ریزی مفاهیم زیست پذیری و کیفیت زندگی شهری که واحد اساسی پایداری شهری هستند در میان اولویت در برنامه ریزی و برنامه های سیاسی مهم ترین عوامل رقابت بین شهرها امروز به نظر می رسند. بر همین اساس هدف اصلی پژوهش حاضر نقش مدیریتی عمرانی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر ارتقاء کیفیت زندگی می باشد. روش تحقیق در این پژوهش، «توصیفی-تحلیلی» و شیوه گردآوری، پیمایشی بوده برای جمع آوری اطلاعات و داده ها مورد نیاز، از بررسی های اسنادی و مطالعات میدانی از قبیل مصاحبه، مشاهده، استفاده شده است. نتیجه پژوهش نشان می دهد تغییر در سطح درآمد مردم، شرایط زندگی، وضع سلامت، محیط، فشار روحی روانی، فراغت، شادمانی خانوادگی، روابط اجتماعی و چندین متغیر دیگر نظیر آن به شکل مرکب کیفیت زندگی و تغییرات آن را تعیین می کند. می توان گفت بافت قدیمی منطقه ۱۸ تهران به دلیل شهرنشینی سریع و کمبود زیر ساختها و امکانات، کیفیت زندگی را به شدت تحت تاثیر قرار داده که این خود ناشی از عدم برنامه ریزی دقیق و پیش بینی شده در کنترل مهاجرت و رشد جمعیت است.

واژگان کلیدی: بهسازی، نوسازی، بافت های فرسوده شهری، ارتقاء کیفیت زندگی، رشد جمعیت



شاپا الکترونیکی: ۳۸۵۱-۲۶۴۵

۱- مقدمه و بیان مسأله

سازمان بهداشت جهانی نیز با اصلاحات مختصری، شهر سالم را شهری تعریف کرد که محیط های کالبدی و اجتماعی خود را به طور پیوسته بهبود بخشیده و منابعش را توسعه می دهد (شاطریان، ۱۳۹۹). رشد شهر و شهرنشینی بارزترین ویژگی تحولات اجتماعی - اقتصادی در دوره اخیر است. شهرنشینی در این دوره با چنان سرعتی افزایش یافته که بسیاری از فرصت ها را برای ارتقا کیفیت زندگی به شدت محدود کرده است. بدون شک کیفیت یک سکونتگاه انسانی در ابعاد مختلف بر تعلق مکانی شهروندان مؤثر است (اسدی، ۱۳۹۹). لذا همزمان با شهری شدن جامعه ایران، تحلیل پیامدهای آن، از جمله ارزیابی کیفیت زندگی شهری، یکی از مهم ترین ضرورت های مطالعات شهری کشور در مناطق کم برخوردار و بافت فرسوده است. در دهه های اخیر رشد بی رویه و شتابان شهرها در ایران، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است. به گونه ای که این مشکلات و نارسایی ها تمامی جنبه های شهرنشینی را تحت تاثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است. یکی از این مشکلات عمده شهرهای قدیمی تر، وجود بافت های فرسوده در آنهاست که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل اقتصادی - اجتماعی، کالبدی - فیزیکی، زیست محیطی و امنیتی را در پی داشته و زمینه ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم ساخته است. در اصل ساختار کالبدی شهرها متأثر از جریان طبیعی، اجتماعی و اقتصادی می باشد (ابراهیم زاده، ۱۳۹۵). در واقع بسیاری از بافت های سنتی که زمانی مایه افتخار و مباهات شهرها بوده اند، در حال حاضر در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفته اند. بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و فیزیکی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری، آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و دیگران، ۱۳۹۶). رشد سریع شهرها در چند دهه اخیر، سبب بی توجهی به بافت های قدیمی شده است و کیفیت زندگی در این بافت ها تنزل پیدا کرده و رو به فرسوده شدن رفته است. کیفیت زندگی مفهومی چند بعدی است که تاثیرات به سزایی بر زندگی ساکنان محدوده سکونتی دارد که مهم ترین تاثیر، رضایت مندی ساکنان از سکونت در این بافت ها است. به واسطه بحران کیفیت که در حال حاضر بیشتر بافت های شهری در ایران با آن مواجه اند، مبحث کیفیت از لحاظ علمی از مباحث بنیادین در برخورد با بافت فرسوده شهری است (خلیل آبادی، ۱۳۹۴). نوسازی بافت های فرسوده شهری با توجه به اهمیت آن در ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان شهر و باز تولید ارزش های اقتصادی برای پیشبرد اهداف توسعه ای جامعه، توجه مدیران و پژوهشگران عرصه شهری را به خود جلب کرده است. بنابراین، کیفیت مفهومی ذهنی و چند بعدی است و آن را می توان ادراک افراد از موقعیت خود در زمینه فرهنگی و ارزشی که در آن زندگی می کند و در ارتباط با اهداف، انتظارات و استانداردهای آنها دانست. نگاه کالبدی - کارکردی برنامه ریزی ها به ابعاد و جنبه های مختلف زندگی در گذشته سبب شد که از اواخر دهه ۱۹۶۰، تحت تاثیر نیازها و آگاهی های جدید مفاهیم اجتماعی نوینی مثل رفاه اجتماعی، کیفیت زندگی و عدالت اجتماعی در قلمرو برنامه ریزی و توسعه عمومی مطرح شود. از طرفی با اعلام شاخص های کیفیت زندگی، وینا، زوریخ

و اوکلند بهترین نقاط شهری جهان و سنگاپور، توکیو و کوبه ژاپن بهترین نقاط شهری در آسیا و دبی به عنوان بهترین شهر در خاورمیانه، برای زندگی در سال ۲۰۱۲ معرفی شدند. همچنین بغداد در این رده‌بندی در رتبه آخر قرار دارد.

موسسه منابع انسانی مرسر با استفاده از وضعیت استانداردهای شهرنشینی و کیفیت زندگی جهان براساس شاخص‌های زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، بهداشتی، امنیتی، آموزش و پرورش، حمل و نقل، مسکن و دیگر خدمات شهری (همچون مراکز تفریحی، سینما، تئاتر و...) این گزارش را منتشر ساخت (Amerigom 2007).

کشور ایران به عنوان یک کشور در حال توسعه، از رشد بالایی در رابطه با نسبت جمعیت شهری و همچنین تعداد شهرها برخوردار است، بگونه‌ای که طبق آمار سال ۱۳۹۵، جمعیت شهرنشین کشور به ۷۱٫۴٪ جمعیت و تعداد نقاط شهری به ۱۳۳۱ نقطه شهری افزایش یافته است و چنین رشدی بیانگر ضرورت توجه بیشتر، به وضعیت زندگی شهرنشینان و بررسی و شناخت مشکلات آنان است (مرصوصی، ۱۳۹۲). کلانشهر تهران با جمعیتی در حدود ۸ میلیون نفر که در طول روز جمعیت آن بالغ بر ۱۱ میلیون نفر می‌شود، حدود ۱۱ درصد از کل جمعیت کشور را در خود جای داده است (پوراحمد، ۱۳۹۴). ظرفیت سکونت در شهر تهران با توجه به افزایش ساخت و سازهای طبقاتی طی ده سال گذشته ۴۰ درصد افزایش یافته است و همین امر باعث شده مفهوم کیفیت زندگی شهری در فرایند توسعه شهرها به حلقه‌ای مفقوده در همه وجوه زندگی مبدل شود (یوسف زاده، ۱۳۹۹). قشربندی اجتماعی جمعیت تهران و مناطق پیرامون آن به خوبی رانش گروه‌های کم درآمد به حاشیه و تمرکز فقر در پیرامون تهران را نشان می‌دهد. با این فاصله طبقاتی و جدایی اجتماعی، تهران و پیرامون آن نمی‌تواند محیطی متعارف و با منزلت برای اسکان طبقه متوسط تلقی شود و هجوم اقشار متوسط جمعیت برای اسکان در تهران تداوم خواهد داشت (خاتم، ۱۳۹۵ و وظیفه دوست و امینی، ۱۳۸۸). از طرفی، یکی از جنبه‌های حائز اهمیت بررسی در شهرها که هم علت و هم معلول بسیاری از معضلات شهری است بافت فرسوده شهری است (وجود شهر کهن در دل شهر امروزی). ماهیت ویژه بافت فرسوده، هرگونه بی‌توجهی به آن را از جهات مختلف بی‌اعتبار می‌سازد، زیرا هم از لحاظ اقتصادی دارای امکانات بالقوه‌ای اعم از زیرساختی و روساختی است، هم از جهت فرهنگی، خاستگاه شهر امروزی و یادگاری از فرهنگ و تاریخ پیشین است و برای مواجهه با این مشکل باید به ابعاد کیفی و اجتماعی آن توجه شود (Izadi, 2014). از جهت اجتماعی چه در صورت متروک شدن و چه تراکم کاربری‌های نامتناسب، بخشی از جامعه و ضامن زندگی انسان‌ها است، از جهت کالبدی نیز با وجود همه فرسودگی هنوز دارای ارزش‌های معماری و شهرسازی بی‌نظیری است، به همین دلیل توجه بسیاری از صاحب نظران به مفهوم کیفیت زندگی شهری معطوف شد تا از این طریق تلاش‌هایی در راستای ارتقای شرایط زندگی و بهبود بخشیدن به بعد کیفی زندگی و در نتیجه مدیریت بحران در این سکونتگاه‌ها صورت گیرد. اصل بنیادی در تمام پژوهش‌های مربوط به کیفیت زندگی این است که مجموعاً اقدامات و برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌های اتخاذ شده در زمینه‌های مختلف چه اثری روی مخاطبان دارد

و آنها چگونه با چنین سیاست‌هایی برخورد می‌کنند. از این رو مطالعات کیفیت زندگی به سبب توجه به آثار عینی (ستانده‌ها) و ذهنی (دستاوردها) سیاست‌های به اجرا گذاشته شده می‌تواند از اهمیت بسزایی در ارزشیابی سیاست‌های اجتماعی برخوردار باشد. بنابراین هدف اصلی پژوهش حاضر بررسی نقش مدیریتی عمرانی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر ارتقاء کیفیت زندگی در منطقه ۱۸ شهرداری تهران می‌باشد. با توجه به برداشت و مطالعات میدانی در این منطقه افراد ساکن در محله اولویت‌های مربوط به کیفیت زندگی را مسائلی چون شاخصه‌های کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی می‌دانند که بی توجهی مسئولین به این عوامل در بافت، فرسودگی را به دنبال دارد. که با نگاه ویژه به این شاخص‌ها می‌توان به هدف مورد نظر که ارتقاء کیفیت زندگی در این بافتها و سرزندگی و رضایت است دست یافت.

۲- پیشینه تحقیق

بحث عدالت اجتماعی و به طور اخص مبحث عدالت اجتماعی و نابرابری‌های فضایی در سطح شهرها از موضوعات مرتبط با کیفیت زندگی است که در ایران مورد توجه و مطالعه قرار گرفته است (بندرآباد، ۱۳۹۳، ابراهیم زاده؛ ۱۳۹۳، لطفی، ۱۳۸۸، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۹۵).

الف) پژوهش‌های خارجی

خالد ماندلی، ۲۰۱۹، در مقاله‌ای با عنوان فضای عمومی و چالش تحول کیفیت شهری در شهرهای نوظهور: مطالعه موردی جده، به بحث درباره پویایی در چنین فضاهایی پرداخته است. این تحقیق نحوه رویکردهای مدرنیست به برنامه ریزی را بررسی و شیوه‌های مدیریت در شهرهای نوظهور، فضای شهری با کیفیت زندگی را در شهر جده تحلیل کرده و به این نتیجه رسید فضاهای عمومی نتوانسته‌اند نیازهای روزمره مردم را برآورده کنند. و طرح پیشگیرانه شهری برای ارتقا کیفیت زندگی و محیط زیست می‌تواند از راهکارهای اساسی باشد. آنیسا آگگاروا، ۲۰۱۹، در پژوهشی به ارزیابی کیفیت زندگی سالمندان ساکن در مناطق روستایی و شهری منطقه آمبلا با رویکرد مقایسه‌ای پرداخت و کیفیت زندگی سالمندان ساکن در مناطق روستایی و شهری را با عوامل کالبدی- اجتماعی و جمعیتی تأثیرگذار بر کیفیت زندگی سالمندان مقایسه نمود. ایشان به این نتیجه رسید کیفیت زندگی در میان سالمندان یک نگرانی جهانی است زیرا وضعیت سلامت و رفاه را در بین جمعیت تعیین شده منعکس می‌کند. و بالا رفتن کیفیت زندگی در محلات می‌تواند به عنوان مراقبت‌های بهداشتی یک نوع تقویت کننده برای سالمندان در این محلات باشد.

مورگاس، ۲۰۱۸ در پژوهشی با عنوان کیفیت زندگی در شهر، کیفیت زندگی شهری یا رفاه در شهر "به ایده پردازی و مطالعه موردی پرداخت و در انتها به این نتیجه رسید که کیفیت زندگی با افزایش تمرکز و رشد شهرنشینی در جهان باید پاسخگوی نیاز شهروندان باشد و کیفیت زندگی شهری به عنوان یک قسمت اصلی و رفاه یک شهر می‌باشد.

خلیلی، هبا الله، ۲۰۱۶، در پژوهشی به متابولیسم شهری و کیفیت زندگی در مناطق غیررسمی پرداخته است. این تحقیق تولید منابع و چگونگی جریان آنها در شهرها را به عنوان متابولیسم شهری توصیف می‌شود و نتیجه

گیری می کند که کیفیت واقعی زندگی ساکنان محلی با برنامه ریزی اکولوژیکی آنها میسر می شود و همچنین برای بهبود کیفیت زندگی در منطقه ضمن حفظ استفاده کارآمد از منابع محلی و به حداقل رساندن استفاده از آن در شهرنشینی می توان به ارتقاء کیفیت زندگی در شهرها دست یافت.

وزیاد بیالولوسکا ۲۰۱۶، در تحقیقی، با عنوان کیفیت زندگی در شهرها، شواهد تجربی در چشم انداز تطبیقی اروپایی، به مطالعه و بررسی کیفیت زندگی ۴۱ هزار نفر از شهروندان در ۷۹ شهر اروپا پرداخته است. این تحقیق اثبات می کند که رعایت شهروندی غیرمتقارن می باشد؛ زیرا شهروندان از سطح حمل و نقل عمومی، تسهیلات فرهنگی، فضاها، سبز، میزان دسترسی به خرده فروشان ازل، کیفیت هوا، اثربخشی مدیریت عمومی و قابلیت اعتماد به مدیریت عمومی و به طور کلی، شهروندان، رعایت کمتری از زندگی در شهر خود داشت اند.

ب) پژوهش های داخلی

علی نوری کرمانی، ۱۳۹۹، در مقاله ای به سنجش ارتباط و تاثیر ابعاد بازآفرینی پایدار بر رویکرد کیفیت زندگی شهروندان در منطقه ۱۵ تهران پرداخت نتایج حاصل از مقاله نشان می دهد از میان متغیرهای مستقل پژوهش (ابعاد بازآفرینی پایدار)، بیشترین تاثیر بر کیفیت زندگی شهری را بعد بازآفرینی اقتصادی مؤلفه‌ی کارآفرینی و نیز هم چنین از میان مؤلفه‌های بازآفرینی فرهنگی مؤلفه دسترسی به کتابخانه کمترین اثر کلی را بر کیفیت زندگی شهری داشته است.

اشرفی، آزاده، ۱۳۹۸، در مقاله خود به بررسی راهبردهای ارتقای کیفیت زندگی کاری کارکنان مشاغل دولتی در یکی از شعب بانک های دولتی شهر تهران را با استفاده از فرمول کوکران مورد سنجش و ارزیابی قرار داد نتایج آزمون نشان دهنده آن است که عوامل مدیریتی، عوامل ساختاری، عوامل اقتصادی، عوامل اجتماعی، عوامل روان شناختی و عوامل فرهنگی تاثیر معناداری بر کیفیت زندگی داشتند.

خلیل آبادی، حسن، ۱۳۹۷، در پژوهشی با عنوان تاثیر عملکرد مدیریت شهری بر ارتقای کیفیت زندگی شهروندان شهر جدید بهارستان و میزان اثرگذاری عملکرد مدیریت شهری بر کیفیت زندگی از نگاه شهروندان مورد بررسی قرار داد. نتیجه پژوهش نشان می دهد رابطه معناداری با ضریب همبستگی ۰/۶۹۴ بین عملکرد مدیریت شهری با کیفیت ذهنی و عینی زندگی از دیدگاه شهروندان وجود دارد. همچنین فراهم نمودن تاسیسات شهری با میزان ۰/۱۷ بیش ترین اثر را در بالا رفتن میزان کیفیت زندگی در سطح شهر بهارستان داشته است. در نتیجه برای بهبود کیفیت زندگی در سطح شهر بهارستان برنامه ریزی در زمینه اصلاح تاسیسات شهری مانند شبکه برق و جمع آوری فاضلاب و آب های سطحی، و برخی شبکه معابر و نیز تأمین خدمات مورد نیاز شهروندان، پیشنهاد می شود.

شماعی، علی، ۱۳۹۶، در پژوهشی با عنوان ارزیابی کیفیت زندگی شهری در شهرهای جدید به ارزیابی کیفیت زندگی در شهر جدید پرنده با جامعه آماری ۳۸۲ نفر به تحلیل متغیرهای مورد مطالعه، از نرم افزار

SPSS و روش های آماری آزمون تی تست تک نمونه ای، تکنیک *Synectics* و آزمون *Anova* مورد بررسی قرار داد. نتایج تحقیق نشان می دهد که وضعیت کیفیت زندگی در منطقه مورد مطالعه در زمینه های زیرساخت های شهری، درآمد پایدار شهری و توسعه اجتماعی فرهنگی از نظر شهروندان مطلوب نیست و تنها ویژگی های کالبدی در قلمروی مکانی تحقیق، در حد مطلوب با میانه ۳ ارزیابی شده است. نتایج پیشینه پژوهش نشان می دهد که کیفیت زندگی متکی بر عوامل مکانی است و در هر یک از محدوده های مورد بررسی، نتایج ارائه شده در شاخص های مختلف، متفاوت است. محدوده این پژوهش نیز به لحاظ ساختاری از وضعیت یکسانی برخوردار نیست؛ لذا سنجش وضعیت کیفیت زندگی در این محدوده نیز از لحاظ کاربردی و برنامه ریزی حائز اهمیت است.

۳- مبانی نظری پژوهش

مفاهیم مرتبط با سنجش کیفیت زندگی

هدف جامع همه اقدامات، کیفیت و سرزندگی شهری توسعه کیفی اجتماع محلی است (نجفی، ۱۳۹۴). کیفیت زندگی شهری به عنوان یکی از مهم ترین حوزه های مطالعات شهری در کشورهای مختلف جهان محسوب می شود (کاظمی قراچه، ۱۳۹۹). کیفیت زندگی واژه ای است چند بعدی و چند مفهومی که از دهه ۱۹۶۰ وارد مباحث جغرافیا، مخصوصاً جغرافیای انسانی گردیده و امروزه هدف اصلی برنامه ریزی شهری؛ ارتقاء سطح کیفیت زندگی ساکنین شهر می باشد کیفیت زندگی از شاخص ها و زیر شاخص هایی تشکیل می شود که فرض ممکن بر این است که در هر مکان به یک میزان اهمیت و اولویت نداشته باشند مخصوصاً در دو نوع بافت فرسوده و جدید. برخی کیفیت زندگی به عنوان قابلیت زیست پذیری یک ناحیه، برخی دیگر به عنوان سنجش ای برای میزان جذابیت و برخی به عنوان رفاه عمومی، بهزیستی اجتماعی، شادکامی، رضایتمندی و ... تفسیر کرده اند (Norbe, 2002). کیفیت زندگی یک فرد به حقایق عینی و خارجی زندگی اش و دریافت ها و ادراکات درونی و ذهنی او از این عوامل و نیز از خودش وابسته است (حبیب پور، ۱۳۸۸). کیفیت زندگی مفهومی نو است که از اواخر قرن بیستم مورد توجه محققان رشته های علمی قرار گرفته است. به طوری که اولین اثر در این حیطه، از آگبرون (۱۹۴۶) است که در حیطه حیات روستایی در ایالات متحده نوشته است. به طور کلی توجه به کیفیت زندگی به عنوان یک زمینه کلیدی برای تحقیق در جغرافیای اجتماعی شهری پدیدار شده است و همزمان با جغرافیای اجتماعی شهری، تلاش های قابل توجهی در راستای سنجش کیفیت محیط های شهری انجام گرفته است. بنابراین حیطه مربوط به کیفیت زندگی و روش های سنجش آن در هیچ زمانی به اندازه امروز گسترده نبوده است. امروزه اقتصاددانان، دانشمندان علوم اجتماعی و دولت مردان هر کدام از دیدگاه خاصی به این مقوله نگاه می کنند. لذت از زندگی یک مفهوم ذهنی است که از طریق مفاهیمی چون رفاه ذهنی، رضایتمندی از زندگی و شادی مطرح می گردد. البته باید توجه داشته باشیم که مفهوم رضایتمندی از زندگی یک مفهوم قابل تعریف و معلول یک تجربه درک شده است در حالی که واژه شادی را فقط می توانیم به عنوان

یک حالت از رفتار انسان در نظر بگیریم. از طرفی باید توجه داشت که واژه رضایتمندی مفهومی محتمل و واقعی تری برای سیاست و تصمیم‌گیری است (بیگ زاده، ۱۳۸۹).

مطالعات مقایسه‌ای در باب میزان شادی از زندگی در دهه ۱۹۶۰م توسط مرکز مطالعات جهانی کانتریل ۲ در باب الگوهای نگرانی انسان مطرح شد اما استانداردهایی که برای سنجش رضایتمندی و شادی افراد به کار می‌رود با کاربرد امتیازاتی از ناراضی تا راضی مورد استفاده قرار می‌گیرد (Balsas, 2007). بسیاری از افراد به چیزهایی که نمی‌توانند داشته باشند تمایل دارند پس به دلایل اقتصادی و یا دیگر دلایل، آنها باید محلی را که تمایل کمتری دارند برگزینند. وقتی آنچه را که تمایل داریم می‌توانیم انتخاب کنیم، رضایت‌مان جلب می‌شود (گیفورد، ۱۳۸۸). با توجه به تعاریف بالا می‌توان ابراز داشت که تمامی آنها دلالت بر این دارد که ابعاد ذهنی، از زمینه‌های فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی تاثیر می‌پذیرد. پس نمی‌توان بدون در نظر گرفتن تمامی شاخص‌های مهم به بررسی کیفیت زندگی شهری پرداخت.

استاندارد زندگی: استاندارد زندگی، معیاری برای سنجش رفاه اقتصادی است. مقصود از آن قابلیت دسترسی به کالاها و خدمات کمیاب و پایه است و معمولاً بر حسب درآمد سرانه یا مصرف سرانه محاسبه می‌شود. در یک نگاه کلی، بهبود در استاندارد زندگی نتیجه بهبود عوامل اقتصادی مانند بهره‌وری، سرانه رشد اقتصادی واقعی، توزیع درآمد، دسترسی به خدمات عمومی و عوامل غیراقتصادی مانند شرایط کاری ایمن، محیط زیست پاک و میزان جرم و جنایت پائین است. در سنجش استاندارد زندگی، ریچارد اشتکل از کاربرد دو سنجه دیگر در حوزه سلامت و برای سنجش استاندارد زندگی بحث به میان می‌آورد که در تاریخ مطالعات اقتصادی صورت گرفته است: این دو سنجه عبارتند از امید به زندگی در حین تولد (یا میانگین طول عمر) و میانگین قد که شرایط تغذیه را در طول سال‌های رشد اندازه‌گیری می‌کند (philips, 2006).

زیست‌پذیری/شهر زیست‌پذیر: زیست‌پذیری به معنی توانایی شهر یا ناحیه شهری بر حفظ و بهبود ظرفیت زیست و سرزندگی است (Balsas, 2007). چه چیزی شهری را به مکانی زیست‌پذیر بدل می‌کند؟ این پرسشی است که پاسخ آن بسیار دشوار است. پیشتر کوین لینچ تلاش کرده است به آن پاسخ دهد: چه چیزی شهری را به یک "شهر خوب" بدل می‌کند؟ همان گونه که از واضح معیارهای زیست‌پذیری برمی‌آید، این موضوع بیشتر درحوزه خاص رشته "برنامه ریزی و طراحی شهری" قرار می‌گیرد. لینچ این پرسش را با تعریف پنج بعد عملکردی و تحقق آنها امکان‌پذیر می‌داند. سرزندگی، معنی، تناسب، دسترسی و کنترل. لینچ پنج معیار عملکردی خود را این گونه تعریف کرده است (لینچ، ۱۳۷۶):

الف) سرزندگی: این که شهر تا چه اندازه حامی عملکردهای حیاتی، نیازهای بیولوژیکی و توانایی‌های انسانی بوده و از همه مهم‌تر، چگونه بقاء همه موجودات را ممکن می‌سازد.

ب) معنی: این که شهر تا چه اندازه می‌تواند به وضوح درک شود، از نظر ذهنی قابل شناسایی باشد و ساکنان شهر، آن را در زمان و مکان به تجسم درآورند و تا چه اندازه آن ساختار ذهنی با ارزش‌ها و مفاهیم جامعه در

ارتباط است. ج) تناسب: این که شکل و ظرفیت فضاها، معابر و تجهیزات یک شهر تا چه اندازه با مقیاس انسان و با الگوی فعالیت‌هایی که مردم از روی عادت به آن اشتغال دارند و یا خواهند داشت، منطبق است. د) دسترسی: توانایی دسترسی به سایر اهداف، فعالیت‌ها، منابع، خدمات، اطلاعات و یا مکان‌ها شامل کمیت و تنوع عناصر که می‌توان به آنها دسترسی پیدا کرد. ه) کنترل: این که استفاده از فضاها و دسترسی به آنها، ایجاد، تعمیر، اصلاح و مدیریت آنها تا چه اندازه توسط کسانی که از آن استفاده می‌کنند صورت می‌گیرد.

کیفیت مکان: مفهوم کیفیت مکان، نزدیکی زیادی با مفاهیمی مانند زیست پذیری و پایداری دارد. این مفهوم از جمله اهداف عملیاتی شناخته شده در حوزه برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود که در آن ابعاد توسعه اقتصادی، حفاظت زیست محیطی و برابری اجتماعی ترکیب می‌شوند. رشته‌هایی مانند بهداشت / سلامت عمومی، روان‌شناسی، اقتصاد و جامعه‌شناسی ابزارها و روش‌هایی برای مطالعه کیفیت زندگی فردی یا گروهی تدبیر کرده‌اند. در مقابل، بسیاری از برنامه‌ریزان شهری و جغرافی‌دانان، همان گونه که در مورد زیست پذیری نیز عنوان شد، در تحلیل کیفیت مکان به تخصص دست یافته‌اند. از دید برنامه‌ریزان، کیفیت مکان تا حد زیادی به طور مستقیم در ارتباط با ویژگی‌های بنیادی کیفیت زندگی است و بازیگران محلی، نقش عمده‌ای در ارتقاء کیفیت مکان بازی می‌کنند (زیاری، ۱۳۸۰).

شاخص‌های کیفیت زندگی: شاخص‌های معرف کیفیت زندگی طیف وسیعی را در بر می‌گیرند که از انواع نیازهای بشر همچون انواع تغذیه و پوشاک گرفته تا مراقبت‌های بهداشتی، محیط اجتماعی، محیط مادی، محیط زیستی و حتی ابعاد روحی زندگی انسانی را شامل می‌شود. در واقع مفهوم کیفیت زندگی به شرایط محیطی که مردم در آن زندگی می‌کنند و به خصوصیات خود افراد اشاره دارد (سرایبی، ۱۳۸۰). باید توجه داشته باشیم که در تحقیقت مرتبط با کیفیت زندگی شاخص‌های عینی و ذهنی به عنوان دو مفهوم متفاوت از یکدیگر بکار می‌روند (Shin et al, 2003). در مطالعات کیفیت زندگی دو رویکرد عینی و ذهنی وجود دارد (Loosum, 1996). این دو غالباً بصورت مجزا و به ندرت در ترکیب با هم برای سنجش کیفیت زندگی مورد استفاده قرار می‌گیرند زیرا گسترده‌ترین تمایز در بررسی کیفیت زندگی، تمایز میان کیفیت عینی و ذهنی زندگی است. بنابراین محققان در غالب دو دسته شاخص به مطالعه کیفیت زندگی می‌پردازند: عواملی که به بررسی شاخص‌های عینی مثل مسکن و خصوصیات اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی و... می‌پردازند. عواملی که شاخص ذهنی مثل رضایتمندی و انگیزه و... را مطالعه می‌کند. اما این دو دسته شاخص در مطالعات کیفیت زندگی مکمل یکدیگرند و باید در ارتباط با یکدیگر به کار روند.

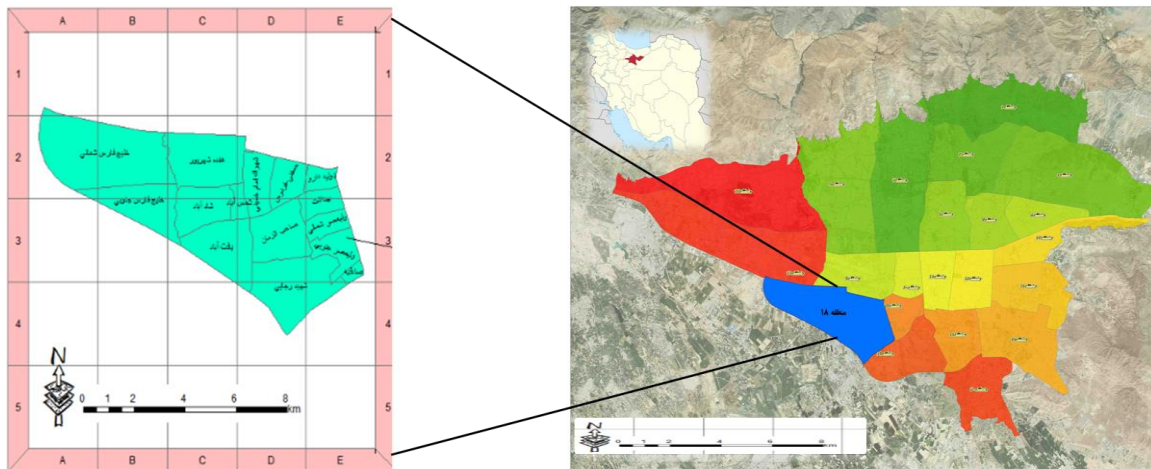
جدول (۱): شاخص‌های مورد استفاده در رابطه با کیفیت زندگی

شاخص‌های مورد استفاده	محقق یا مورد مطالعه
خدمات شهری، رضایتمندی از روابط همسایگی، محیط اجتماعی، وابستگی‌های محلی، محیط مسکونی	Lee (۲۰۰۸)
فضاهای سبز و فضاهای باز، امنیت و روابط اجتماعی، حمل و نقل و خدمات تجاری، احساس استرس و فشار، و آلودگی محیطی.	Lee, (2008 & Tu
مسکن، سلامتی، قدرت خرید، فعالیت‌های تفریحی، مشارکت اجتماعی، فعالیت ورزشی، تعطیلات	Ruut et al, (۲۰۰۷)
جنبه‌های فضایی، اشتغال، اقتصاد، منابع و محیط، بهداشت، امید به زندگی، امنیت، مهاجرت، آموزش	McCrea et al (۲۰۰۶)
دسترسی و جاده‌ها، فضاهای سبز، مردم و روابط اجتماعی‌شان، خدمات رفاهی و تجاری، خدمات اوقات فراغت و سلامت محیطی.	Megone et al (۲۰۰۶)
فرصت‌های پیشرفت فردی، برابری اجتماعی، شرایط زندگی جامعه، حمل و نقل، ارتباطات	Shin, 2003
سبک زندگی، خصوصیات فردی، سلامت، دسترسی به خدمات، منابع طبیعی، محیط طبیعی، امنیت، اجتماع، فرهنگ	Kample et al, (۲۰۰۳)

منبع: (نگارنده)

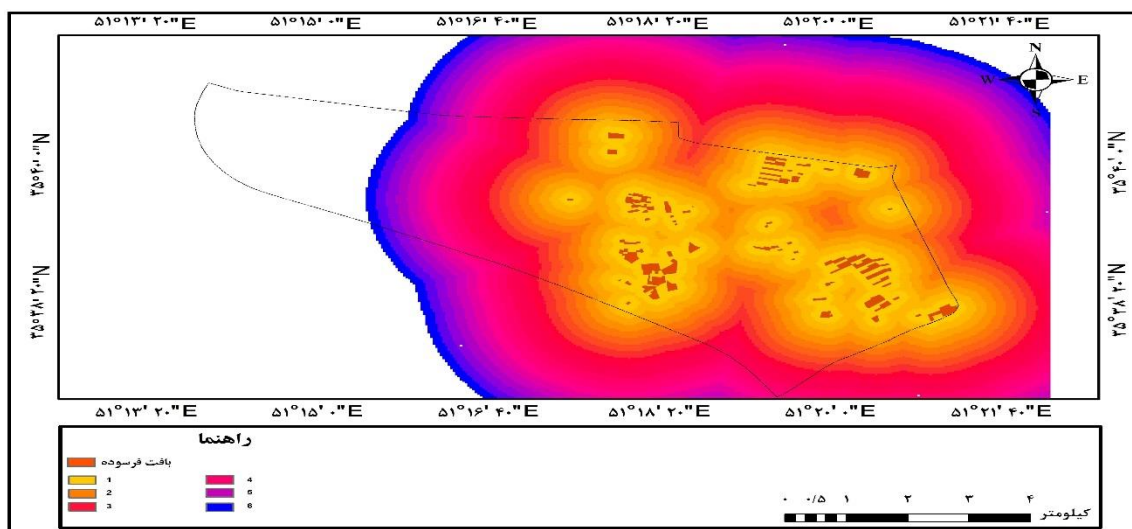
۴- محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۸ شهرداری تهران یکی از مناطق شهری تهران است که در جنوب غربی این شهر واقع شده است. این منطقه از خیابان‌ها و محلات خلیج فارس شمالی و جنوبی، نوروزآباد، شادآباد، کوی ۱۷ شهریور یا (کوی مهرزاد)، سعیدآباد، شمس‌آباد، تولیدارو، شهرک ولی‌عصر شمالی و جنوبی (شهرک ولیعهد سابق)، یافت‌آباد شمالی و جنوبی (تهرانیه)، ابراهیم‌آباد، ارشد‌آباد، ترک‌آباد، عرب‌آباد، شهرک قائم، شهرک صادقیه، شهرک صاحب‌الزمان، شهرک مسلمین، بهداشت، شهرک امام خمینی، بازار آهن، گلدسته، شهرک دانش و کوی فردوس تشکیل شده است. این منطقه از شمال به منطقه ۹ و از غرب به مناطق ۱۷ و ۱۹ محدود می‌شود. هسته اولیه منطقه ۱۸ روستایی بود به نام یافت‌آباد که با گسترش مهاجرت توسعه و رشد یافته است. این منطقه در سال ۱۳۵۹ بعد از تغییر و تحول در مناطق شهرداری تهران تأسیس شد. اغلب کاربری‌های آن قبل از توسعه شهری و ساخت و ساز کشاورزی بوده است. شهرداری منطقه ۱۸ دارای ۷ ناحیه است.



شکل (۱): نقشه و موقعیت محدوده مورد مطالعه

مساحت کل منطقه ۱۸، ۳۷۹۰ هکتار است، که ۶۷۰ هکتار از این مساحت را بافت ناپایدار و ۱۰۳ هکتار را بافت فرسوده تشکیل می دهد. در حال حاضر نیز به علت وسیع بودن اراضی بایر منطقه، بازنگری آن در دست اقدام است.



شکل (۲): موقعیت بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران - منبع (حسین زاده، ۱۳۹۹)

۵ - روش پژوهش

نوع تحقیق در این پژوهش، «توصیفی-تحلیلی» و شیوه گردآوری، پیمایشی بوده برای جمع آوری اطلاعات و داده ها مورد نیاز، از بررسی های اسنادی و مطالعات میدانی از قبیل مصاحبه، مشاهده، استفاده شده، تجزیه تحلیل داده ها نیز با به کارگیری تکنیک های آماری توصیفی و تحلیلی صورت خواهد گرفت و با مدل تحلیلی *SWOT* به بررسی محیط داخلی و خارجی ناحیه پرداخته و فهرستی از نقاط قوت، ضعف، فرصتها و تهدیدها مورد شناسایی قرار گرفته است. و در مرحله بعد با برخورد دو به دو فرصتها و تهدیدها با نقاط قوت و ضعف استراتژیهای تهاجمی، محافظه کارانه، رقابتی و تدافعی استخراج شده و راهکارهای مناسب جهت بهبود بافت های فرسوده این منطقه و ارتقاء مقاومت بناها شناسایی شده است و در نهایت به ارزیابی کیفیت زندگی این منطقه خواهیم پرداخت.

۶- یافته های پژوهش (تجزیه و تحلیل کیفی و کمی داده ها)

ارزیابی محیط درونی (نقاط قوت و ضعف) و بیرونی (فرصت ها و تهدیدها)

در این پژوهش برای انجام تجزیه و تحلیل *SWOT* و برای شناسایی و تعیین نقاط قوت و ضعف و فرصت ها و تهدیدهای محدوده مطالعاتی، ابتدا به کمک پرسش نامه از افراد آگاه و ساکنان بافت فرسوده این منطقه، اطلاعات مورد نیاز جمع آوری شد. سپس با در نظر گرفتن پاسخ های داده شده و بازدید دوباره برای کنترل

صحت و دقت پاسخ ها از محل به عمل آمد و اطلاعات تکمیلی از طریق مصاحبه با ساکنان به دست آمد. در نهایت به تعیین مهم ترین عوامل تأثیرگذار درونی و بیرونی بر کارکردها، بافت و ساخت محدوده فرسوده منطقه ۱۸ تهران، اقدام شد.

جدول (۲): ماتریس عوامل داخلی مؤثر بر بهسازی و ساماندهی بافت فرسوده منطقه ۱۸ شهرداری تهران

ضعف ها (WEAKNESS)	قوت ها (STRENGTH)	
<ul style="list-style-type: none"> - کمبود خدمات در بافت فرسوده شهر - کمبود خدمات تجاری در محدوده محلات قدیمی منطقه - کمبود زمین جهت ساخت و سازهای مسکونی در محدوده تاریخی - عدم دسترسی مناسب ساکنین بافت قدیم به بازار - عدم وجود کارگاه های ویژه صنایع دستی در بافت قدیم منطقه 	<ul style="list-style-type: none"> - افزایش قیمت زمین و اجاره بها در محدوده مورد مطالعه - اشتغال در بخش صنایع در بافت فرسوده 	اقتصادی
<ul style="list-style-type: none"> - پایین بودن سطح بهداشت در بین مردم به ویژه در بافت فرسوده - کمبود امکانات رفاهی در بخش های قدیمی منطقه - عدم توجه مسئولین به بافت فرسوده در منطقه ۱۸ تهران - کمبود فضاهای فرهنگی در سطح این منطقه از قبیل کتابخانه - کمبود مراکز مذهبی در سطح محلات نوساز و قدیمی - کمبود شناخت لازم جوانان از منطقه ۱۸ تهران و پیشینه تاریخی آن - کمبود رشته های مرتبط با نیازهای منطقه - نآگاهی از عواقب رعایت نکردن بهداشت فردی و عمومی در بافت 	<ul style="list-style-type: none"> - دارا بودن مردم از شرایط اجتماعی و فرهنگی یکسان و نزدیک به هم - ساکن بودن اکثریت مردم در بخش های قدیمی و تاریخی منطقه - گرایش مردم به دین اسلام - رعایت آداب و رسوم منحصر به فرد از گذشته تا کنون - شکل گیری محلات گوناگون در سطح منطقه 	اجتماعی و فرهنگی
<ul style="list-style-type: none"> - کمبود اطلاعات مردم در استفاده از محیط زیست و آسیب نرساندن به آن - کمبود زمین پیرامون قسمت های عمده و تاریخی - کمبود فضاهای عمومی و سبز در سطح منطقه ۱۸ تهران نسبت به سایر مناطق کلانشهر تهران 	<ul style="list-style-type: none"> - جمع آوری و دفن زباله ها به روش سنتی و انتقال به خارج از منطقه - قرار گیری منطقه در پهنه ای با خطر نسبی کم زلزله 	اکولوژیکی
<ul style="list-style-type: none"> - کمبود نیروی متخصص در زمینه بافت فرسوده و مشکلات آن - کمبود هزینه برای رسیدگی به بخش های قدیمی و تاریخی منطقه - کمبود مسیرهای ارتباطی بین بافت قدیم و جدید منطقه - کمبود امکانات رفاهی در این بناها جهت سکونت مردم - کمبود کاربری های متنوع در درون هر محله - کمبود کاربری های گردشگری و پذیرایی 	<ul style="list-style-type: none"> - برخورداری از دو نوع بافت: بافت جدید و بافت قدیم - وجود بناهای تاریخی ارزشمند در منطقه - مساحت مسکونی متناسب با اقلیم در کالبد بافت قدیم 	کالبدی

منبع: مطالعات نگارنده

جدول (۳): ماتریس عوامل خارجی مؤثر بر بهسازی و ساماندهی بافت فرسوده منطقه ۱۸ شهرداری تهران

تهدیدها (THREAT)	فرصت ها (PPORTUNITY)
------------------	----------------------

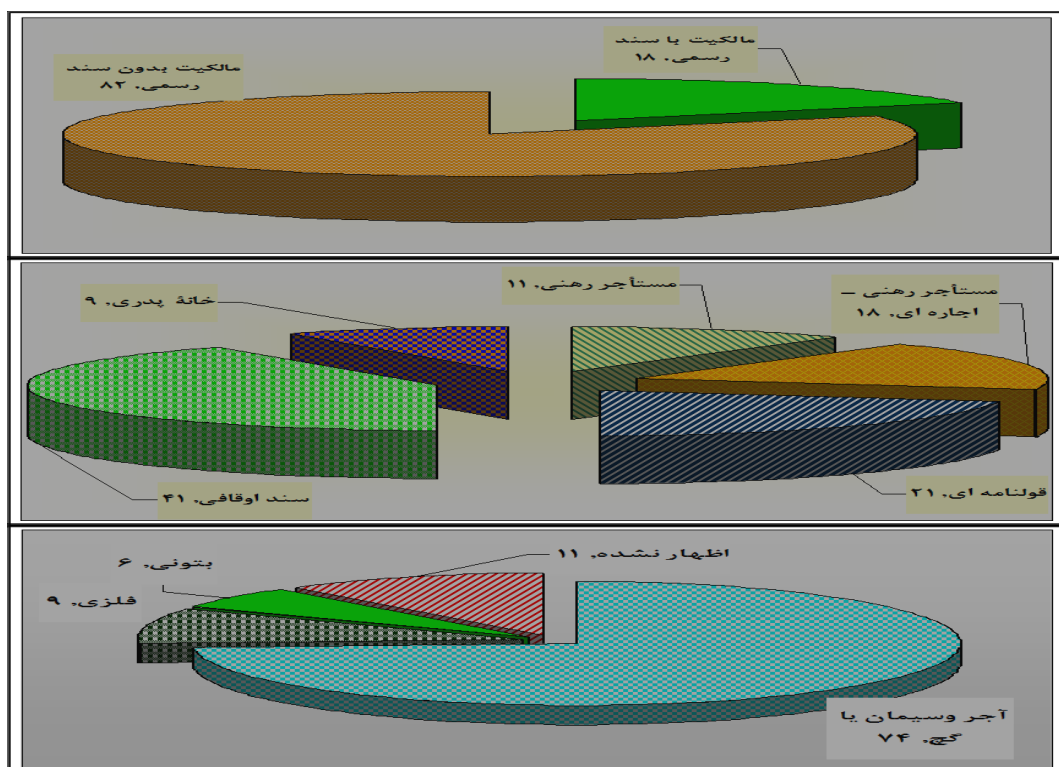
<p>مهاجرت مردم از شهرهای اطراف به این منطقه</p> <p>پراکنش نامناسب خدمات تجاری در سطح شهر</p> <p>درآمد پایین اشتغال در بخش صنایع</p>	<p>ایجاد و افزایش خدمات منطقه در نزدیکی بافت</p> <p>انتقال کارگاه‌های صنعتی مزاحم به خارج از محدوده بافت</p> <p>تشویق مسافرین به عبور از داخل منطقه و بهره‌دهی اقتصادی برای منطقه</p> <p>ایجاد کارگاه‌های ویژه صنایع در محدوده بافت</p> <p>ایجاد میوه و تره‌بار جهت فروش محصولات</p>	<p>اقتصادی</p>
<p>تبدیل فضاهای متروک بافت قدیمی به پاتوق‌های منفی و مسئله دار شهری</p> <p>وجود عقاید خرافانی و ضعف فرهنگی در بین مردم منطقه</p> <p>بی توجهی به ابعاد فکری، فرهنگی نقش زنان در جامعه</p> <p>عدم سازگاری جوانان با سنت‌ها و آداب و رسوم منطقه</p> <p>کاهش تمایلات اجتماعی بین مردم ساکن در محلات جدید با قدیم</p> <p>کمبود آموزش‌های همگانی جهت بالا بردن سطح افکار در جامعه -</p> <p>پایین پایین بودن سطح سواد در قشرهای مختلف اجتماعی</p>	<p>افزایش میزان کاربری‌های فرهنگی</p> <p>آموزشی در بافت فرسوده منطقه</p> <p>ایجاد مراکز هویت بخش محله‌ای در بخش‌های قدیم منطقه</p> <p>پیوند بافت تاریخی و نوساز</p> <p>پرورش نیروهای متخصص و مرتبط</p> <p>ایجاد مکان‌های فرهنگی</p> <p>بالا بردن بهداشت عمومی در بین مردم</p>	<p>اجتماعی و فرهنگی</p>
<p>وجود بافت‌های فرسوده که با گذشت زمان مخروبه می‌شوند</p> <p>جدایی بین بافت جدید و قدیم و عدم هماهنگی بافت جدید و قدیم</p> <p>وابستگی اهالی منطقه به شهرهای اطراف جهت برآوردن نیاز خود</p> <p>برآورده نشدن نیازهای افراد در درون منطقه خودشان</p> <p>مخروبه شدن برخی از بناهای باارزش تاریخی</p> <p>از بین رفتن ارزش بناهای تاریخی در ذهن مردم</p> <p>تجمع کاربری‌ها</p>	<p>جذب و پرورش نیروهای متخصص در زمینه بافت فرسوده</p> <p>معرفی ارزش‌های بافت تاریخی به منظور فرهنگ‌سازی در راستای حفظ بافت</p> <p>افزایش مسیرهای ارتباطی بین بافت جدید و قدیم منطقه</p> <p>بالا بردن سطح رفاهی بناهای تاریخی</p> <p>اختصاص بناهای قدیمی به کاربری‌های دیگر</p> <p>اختصاص زمین‌هایی جهت احداث فضاهای ورزشی و تفریحی</p> <p>برآوردن نیازهای محله‌ای در داخل هر محله در بافت قدیم</p> <p>ساخت کالبدی متناسب با شرایط اقلیمی و استفاده از مصالح بومی</p> <p>ایجاد الگوی مناسب پراکنش خدمات در سطح منطقه</p>	<p>کالبدی</p>

منبع: مطالعات نگارنده

بررسی ویژگی‌های کالبدی

وضعیت کلی مالکیت زمین، نوع تصرف واحدهای مسکونی به تفصیل و الگوی ساخت مسکن در محدوده مورد مطالعه بر اساس مطالعه میدانی و با رجوع به شهرسازی این منطقه تعداد واحدهای مسکونی در بافت فرسوده این منطقه بیش از استاندارد می‌باشد که وضعیت مالکیت واحدهای مسکونی بر اساس یافته‌های حاصله

از بررسی‌های میدانی، در شکل (۳) قابل مشاهده است. در این خصوص از کل جامعه نمونه، ۱۱ درصد به صورت مستأجر رهنی، ۱۸ درصد مستأجر رهنی - اجاره‌ای و ۲۱ درصد بصورت قولنامه‌ای مالک واحد خود هستند. الگوی ساخت مسکن در محدوده بافت فرسوده این منطقه بصورت استفاده از مصالح آجر و سیمان یا گچ در احداث واحد مسکونی است. به طوری که درصد زیادی از واحدهای مسکونی این محله بدین شیوه احداث شده است. بجز این روش، الگوهای استفاده از اسکلت فلزی در ۹ درصد از واحدهای مسکونی، سیمان و بتون در ۶ درصد از واحدهای مسکونی رایج بوده و مابقی اظهار نشده است. لازم به ذکر است که مشاهدات بعمل آمده و بررسی‌های میدانی نیز نشان‌دهنده استفاده از آجر و سیمان به عنوان مصالح اصلی الگوی ساخت مسکن بافت فرسوده این منطقه است. همچنین از نظر مقاومت، تنها درصد کمی از واحدهای مسکونی بافت فرسوده منطقه در رده متوسط از نظر استفاده از مصالح و کیفیت ساخت و مقاومت قرار دارند در حالی که در بقیه واحدهای مسکونی در حالت مطلوبی از نظر این شاخص قرار دارد. و نیاز به مرمت و یا بازسازی واحد مسکونی برای تقویت میزان مقاومت دارند (شهرسازی منطقه ۱۸ تهران، ۱۳۹۰).



شکل (۳): وضعیت کلی مالکیت زمین، نوع تصرف واحدهای مسکونی به تفصیل و الگوی ساخت مسکن در محدوده مورد

مطالعه

تحلیل توصیفی بر اساس مطالعات میدانی

در راستای اجرای تجزیه و تحلیل کمی توصیفی، در راستای رسیدن به اهداف پژوهش به تنظیم پرسشنامه بر اساس طیف لیکرت پرداخته شد و سپس در بین شهروندان منطقه ۱۸ شهرداری تهران که بصورت تصادفی انتخاب شده بودند توزیع گردید. و بعد از ارائه توضیحاتی در زمینه طرح مطالعاتی از آنها خواسته شد در کمال دقت نسبت به تکمیل پرسشنامه اقدام نموده و پس از تکمیل کلیه پرسشنامه ها، نسبت به جمع بندی نتایج حاصله اقدام گردید. سپس به ترسیم جدول توزیع فراوانی و نمودارهای توزیع فراوانی در تحلیل توصیفی اقدام گردیده است.

در مجموع احساس تعلق به محله به دلیل مالکیت مسکن با رویکرد بهبود کیفیت زندگی چقدر است؟ طی بررسی های بعمل آمده ۳۷٪ شهروندان این منطقه میزان بهبود کیفیت زندگی خود را با اجرای پروژه های تجمیع و احساس تعلق به محله به دلیل مالکیت مسکن با رویکرد بهبود کیفیت زندگی در این بافتها را خیلی زیاد و زیاد اعلام نموده اند و ۶۳٪ بهبود کیفیت زندگی خود را متوسط، کم و خیلی کم اعلام نموده اند.

جدول ۴: میزان احساس تعلق به محله به دلیل مالکیت مسکن با رویکرد بهبود کیفیت زندگی

حجم نمونه	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	در مجموع احساس تعلق به محله به دلیل مالکیت مسکن با رویکرد بهبود کیفیت زندگی در بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران چقدر است؟
۳۸۵	۱۴	۱۰۲	۱۱۵	۵۸	۶۹	فراوانی مطلق
	۰/۱۱	۰/۲۶	۰/۳	۰/۱۵	۰/۱۸	فراوانی نسبی
	%۱۱	%۲۶	%۳۰	%۱۵	%۱۸	درصد کل

منبع: یافته ای تحقیق

- میزان عدم تمایل ساکنین منطقه ۱۸ تهران به تعامل با ساکنین بافت فرسوده در فضاهای گذراندن اوقات فراغت، آموزشی و فرهنگی؟

طی بررسی های بعمل آمده ۳۲٪ شهروندان میزان عدم تمایل ساکنین منطقه ۱۸ تهران به تعامل با ساکنین بافت فرسوده در فضاهای گذراندن اوقات فراغت، آموزشی و فرهنگی خیلی زیاد و زیاد اعلام نموده اند و ۶۸٪ آنها گزینه متوسط، کم و خیلی کم را در پاسخ به سوال میزان رضایت در زندگی آپارتمانی انتخاب کردند.

جدول ۵: میزان عدم تمایل ساکنین منطقه ۱۸ تهران به تعامل با ساکنین بافت فرسوده

حجم نمونه	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	میزان عدم تمایل ساکنین منطقه ۱۸ تهران به تعامل با ساکنین بافت فرسوده در فضاهای گذراندن اوقات فراغت، آموزشی و فرهنگی؟
۳۸۵	۴۰	۸۲	۱۲۱	۷۴	۶۸	فراوانی مطلق
	۰/۱	۰/۲۲	۰/۳۱	۰/۱۹	۰/۱۸	فراوانی نسبی
	%۱۰	%۲۲	%۳۱	%۱۹	%۱۸	درصد کل

منبع: یافته های تحقیق

- میزان رضایت کلی شما از ناپایداری در قیمت مصالح ساختمانی و تورم در مقیاس کشور که موجبات فشار مالی بر سازندگان و در نتیجه موجب ناقص ماندن ساخت و سازها در بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران چقدر است؟

طی بررسی های بعمل آمده ۳۵٪ شهروندان در زمینه میزان رضایت کلی شما از ناپایداری در قیمت مصالح ساختمانی و تورم در مقیاس کشور که موجبات فشار مالی بر سازندگان و در نتیجه موجب ناقص ماندن ساخت و ساز و در راستای پروژه های تجمیع خیلی زیاد و زیاد اعلام نموده اند و ۶۵٪ شهروندان میزان بهبود وضعیت کالبدی محله و ارتقاء خدمات شهری را در راستای پروژه های تجمیع متوسط، کم و خیلی کم بیان کرده اند.

جدول ۶: میزان رضایت ساکنین از ناپایداری در قیمت مصالح

حجم نمونه	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	میزان رضایت کلی شما از ناپایداری در قیمت مصالح ساختمانی و تورم در مقیاس کشور که موجبات فشار مالی بر سازندگان و در نتیجه موجب ناقص ماندن ساخت و سازها در بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران چقدر است؟
۳۸۵	۶۶	۷۱	۱۳۱	۱۰۲	۱۵	فراوانی مطلق
	۰/۱۷	۰/۱۸	۰/۳۵	۰/۲۶	۰/۰۴	فراوانی نسبی
	%۱۷	%۱۸	%۳۵	%۲۶	%۴	درصد کل

منبع: یافته های تحقیق

- آیا از روند بهبود کیفیت مراکز خدماتی (بهداشتی، تفریحی، آموزشی) در محله خود در منطقه ۱۸ شهرداری تهران رضایت دارید؟

طی بررسی های بعمل آمده در محلات بافت فرسوده منطقه ۱۸ شهرداری تهران حدود ۲۸٪ پاسخ دهندگان گزینه وجود فرهنگ آپارتمان نشینی در بین همسایگان را بیشترین عامل تأثیر گذار بر روی بهبود کیفیت زندگی در خانه های تجمیعی می دانند و ۲۱٪ شهروندان گزینه پارکینگ و انباری را مهم ترین عامل تأثیر گزار بر روی بهبود کیفیت زندگی در این محلات معرفی کرده اند.

جدول ۷: مهم ترین عامل تأثیر گذار بر روی بهبود کیفیت زندگی در محدوده بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران

حجم نمونه	سایر موارد	وجود پارکینگ و انباری	وجود آپارتمان های بزرگ و زیبا	وجود فرهنگ آپارتمان نشینی در بین همسایگان	آیا از روند بهبود کیفیت مراکز خدماتی (بهداشتی، تفریحی، آموزشی) در محله خود در منطقه ۱۸ شهرداری تهران رضایت دارید؟
۲۸۵	۱۵۰	۸۴	۴۸	۱۰۳	فراوانی مطلق
	۰/۳۹	۰/۲۱	۰/۱۲	۰/۲۸	فراوانی نسبی
	٪۳۹	٪۲۱	٪۱۲	٪۲۸	درصد کل

منبع: یافته های تحقیق

نتیجه گیری و پیشنهادات

تداوم رشد شتابان شهرنشینی، بی برنامگی و عدم مدیریت صحیح و ظهور مشکلات اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در شهرهای امروزی منجر به کاهش استانداردهای زندگی و به تبع آن کاهش پایداری و افت زیست پذیری شهرها بوده است. بنابراین پردازش به رویکردهایی چون زیست پذیری و توسعه پایدار برای شهرهای امروزی به عنوان مفاهیمی که در کاهش مشکلات اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی شهرها نقشی حایز اهمیت دارند ضرورتی اجتناب ناپذیر است چرا که زیست پذیری به یک سیستم شهری اطلاق می شود که در آن به سلامت اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و روانی همه ساکنانش توجه شده است و توسعه پایدار دربرگیرنده مفاهیمی است که در نهایت شهری پایدار، سالم و بدون خدشه برای آیندگان به ارمغان می آورد. در واقع زیست پذیری به منزله مفهومی است که با تمام زوایا و ابعاد ذهنی و عینی سکونتگاه های انسانی سر و کار دارد و در پی ایجاد محیط شهری سالم و زیست پذیرتر برای شهروندان کنونی نسل های آینده است به همین سبب زیست پذیری مفهوم و رویکردی جدید در پارادایم توسعه پایدار شهری است که برخی آن را از بزرگ ترین ایده های برنامه ریزی شهری در دوران معاصر می دانند. شهر بدون انسان معنا ندارد و روح حاکم بر شهر مردم، فرهنگ و رفتارهای آنان است از این رو شهر ساخته نمی شود مگر با مشارکت مردم. بنابراین یکی از مسائل مهم در مدیریت شهری مشارکت مردم در بخش مختلف می باشد. چون راهکارها و ابزارهای مؤثر برای رسیدن به مشارکت هنوز در نظام تصمیم گیری و اجرایی برنامه ریز وارد نشده است تحلیل روشن از چگونگی به کارگیری ابزار قدرتمند مشارکت بین مردم و نظام برنامه ریزی و مدیریت شهری در سطح خرد یعنی محله های مسکونی نیازمند مشارکت عمومی محله در راستای زیست پذیری می باشد. به

عنوان مثال در تهران طی سال های اخیر بویژه با انتخاب آقای "دکتر قالیباف" به عنوان شهردار تهران، اقداماتی بسیار خوب، در زمینه استفاده از ظرفیت مشارکت و همکاری شهروندان در قالب حمایت از فعالیت های «شورایاری های محلات» و توجه به اولویت ها و نیازهای محلی صورت گرفته است. و فعالیت های دیگری به منظور اجرایی کردن رویکرد «محله محوری» در حال انجام است که از جمله آنها، اجرای «طرح مدیریت محله» در محلات تهران با هدف سپردن امور مرتبط فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی در مقیاس محله به خود ساکنین محله و بهره گیری مؤثر از ظرفیت مشارکت، همکاری و توانمندسازی ساکنین، فرصت دیگری برای حضور، همکاری و تعامل تمامی علاقمندان به مسائل شهری در مقیاس محلات و شکوفایی استعداد های محله ای فراهم آورده است که منجر به زیست پذیری خواهد شد. چراکه واگذاری مدیریت محله به مردم را گامی اساسی در فرهنگ سازی و رفع مشکلات شهر و بالا بردن میزان موفقیت طرح های توسعه شهری است. با توصیفات فوق تحقیق حاضر در صدد ارزیابی نقش مدیران محلات در افزایش مشارکت شهروندان می باشد. بر همین اساس در این پژوهش به ارزیابی نقش مدیران محلات در ارتقاء کیفیت زندگی با پایداری اقتصادی و با مشارکت شهروندان در راستای زیست پذیری را در این محلات این منطقه مورد بررسی قرار دهیم از این رو جامعه مورد مطالعه در این پژوهش، به محلات فرودست منطقه ۱۸ شهرداری تهران اختصاص یافت. پس از طراحی پرسشنامه، اجرای تست مقدماتی^۱، سنجش اعتبار^۲ و پایایی^۳ پرسش های طراحی شده، بر اساس اطلاعات جمعیتی محله مورد مطالعه، حجم نمونه^۴ بر اساس فرمول کوکران^۵ تعیین گردید. (۳۸۵ نفر). پس از تعیین حجم نمونه در محدوده مورد بررسی با استفاده از نقشه، از هر بلوک با فاصله هر ۱۵ پلاک بر اساس نمونه گیری تصادفی ساده^۶ با یک نفر بالای ۱۸ سال پرسشنامه تکمیل گردید. پس از تعیین حجم نمونه در محدوده مورد بررسی با استفاده از نقشه، از هر بلوک با فاصله هر ۱۵ پلاک بر اساس نمونه گیری تصادفی ساده^۷ با یک نفر بالای ۱۸ سال پرسشنامه تکمیل گردید.

پیشنهادات تحقیق:

- پیشنهادات در مقیاس کلان :
- انجام مطالعات مربوط به پهنه بندی آسیب پذیری مسکن شهری برای انجام اموری همچون مدیریت بحران
- ایجاد بانک های اطلاعاتی جامع و مدون از تمام جزئیات و عناصر شهری بر پایه سیستم های اطلاعات جغرافیایی از سوی سازمان متولی در سطح ملی، منطقه ای و کشوری، چنین بانک هایی می تواند برای

¹ Pretest

² Validity

³ Reliability

⁴ Sample Size

⁵ Cochran

⁶ Random Sampling

⁷ Random Sampling

اهداف گوناگون مدیریت شهری و از جمله تحلیل آسیب‌پذیری آن شهرها در برابر زلزله مورد استفاده قرار گیرد.

پیشنهادات در مقیاس خرد محله:

- ارتقای جایگاه و کیفیت محیط محله در همجواری با محله بازار در مقیاس تهران مرکزی از طریق هدایت مداخله‌ها در دو سطح بیرونی (لبه‌های شهری) و سطح درونی (ساختار مسکونی).
- برقراری پیوند کالبدی و فضایی و ارتباطی میان بلوک محله داخل منطقه ۱۸ و بلوک‌های پیرامونی (بازار) از طریق تداوم بخشیدن محورهای اصلی محله‌ای در آنها، جهت امدادسانی کارآتر هنگام وقوع بحران
- ایجاد ورودی‌ها و دروازه‌های شاخص سواره و پیاده از خیابان‌های اصلی پیرامونی به درون محله ساماندهی محیطی گذرهای فرعی محله در همپوندی با فضاهای عمومی، به منظور افزایش نفوذپذیری بافت مسکونی
- تعیین گستره‌های مناسب برای تجمیع قطعات ملکی فرسوده، به منظور ساخت مجموعه‌های مسکونی مشارکتی و ارائه الگوی مطلوب سکونت، از طریق مشارکت بخش عمومی (ارائه تسهیلات)، بخش خصوصی (سرمایه‌گذاری و احداث) و جامعه محله (با آورده املاک شخصی).

منابع و مأخذ

۱. احمدپور، احمد، زارعی، جواد، ۱۳۹۴، سنجش کیفیت زندگی در قلمرو بافت فرسوده شهری مطالعه موردی منطقه ۹ تهران، مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال ششم، شماره ۲۱
۲. ابراهیم زاده، عیسی و همکاران، ۱۳۹۰، تحلیلی بر ساماندهی مداخله در بافت فرسوده شهری، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، شماره ۸۱، ص ۲۳۴.
۳. اسدی، احمد، حسین آبادی، سعید، ۱۳۹۹، مدلسازی رابطه بین سرزندگی شهری و حس تعلق مکانی در شهر قاین، فصلنامه علمی پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال ۱۱، شماره پیاپی ۴۰.
۴. اشرفی، آزاده، ۱۳۹۸، راهبردهای ارتقای کیفیت زندگی کاری کارکنان مشاغل دولتی، فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات مدیریت راهبردی، سال دهم تابستان، شماره ۳۸.
۵. ابراهیم زاده، عیسی و همکاران، ۱۳۹۰، تحلیلی بر ساماندهی مداخله در بافت فرسوده شهری، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، شماره ۸۱، ص ۲۳۴.
۶. حبیبی، کیومرث و پور احمد و مشکینی، ابوالفضل، ۱۳۸۶، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان.
۷. حبیبی، محسن و ملیحه مقصودی، ۱۳۸۱، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
۸. زیاری، کرامت اله، ۱۳۸۰، توسعه پایدار و مسئولیت برنامه ریزان شهری در قرن بیست و یکم، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران، شماره ۱۶۰، ص ۳-۳۵۸.
۹. سرایی، محمد حسین و عبدالحمید زارعی فرشاد، ۱۳۸۸، جای پای بوم‌شناختی به عنوان شاخص سنجش پایداری اجتماعات، مجله محیط‌شناسی، شماره ۵۰، ص ۲۶.
۱۰. بندرآباد، علیرضا؛ احمدی نژاد، فرشته (۱۳۹۳)، ارزیابی شاخص‌های کیفیت زندگی با تأکید بر اصول شهر زیست‌پذیر در منطقه ۲۲ تهران، نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۵(۱۶)، ۷۴-۵۵.

۱۱. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۹۵) گزارش تهیه طرح بهسازی بافت باارزش روستایی، معاونت عمران روستایی، دفتر امور فنی و تهیه طرح ها؛
۱۲. شاطریان، محسن، حیدری، رسول، ۱۳۹۹، ارزیابی شاخص های کیفیت زندگی شهری با رویکرد شهر سالم (مطالعه موردی: بافت های فرسوده شهر کاشان)، فصلنامه جغرافیای اجتماعی شهری، شماره ۷ ص ۶۸
۱۳. حبیب پور، کرم و صفری، رضا (۱۳۸۸)، راهنمای جامع کاربرد *SPSS* در تحقیقات پیمایشی، تهران، انتشارات لویه، متفکران.
۱۴. حسین زاده، نعمت، استعلاجی، علیرضا، ۱۳۹۵، راهبردهای مدیریت بحران در سکونتگاه های غیر رسمی اسلامشهر با تاکید بر توانمند سازی، دوره ۷، شماره ۱، زمستان ۱۳۹۵، صفحه ۸۵-۱۰۱.
۱۵. خلیل آبادی، حسن، قرشی رویا، دادخواه ندا، ۱۳۹۴، برنامه ریزی و مدیریت شهری: بررسی تاثیر عملکرد مدیریت شهری بر ارتقا کیفیت زندگی شهروندان نمونه موردی: محله سرشور مشهد، کنفرانس ملی برنامه ریزی و مدیریت شهری، دوره ۶.
۱۶. خلیل آبادی، حسن، ۱۳۹۷، تأثیر عملکرد مدیریت شهری بر ارتقای کیفیت زندگی شهروندان (نمونه موردی: شهر جدید بهارستان)، دوره ۱۶، شماره ۲ - شماره پیاپی ۴۵، تابستان، صفحه ۹۳-۱۰۹
۱۷. خاتم، اعظم، (۱۳۹۵)، سنجش ظرفیت جمع پذیری و کیفیت زندگی در تهران، مطالعات فرادست طرح جامع تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی.
۱۸. شمعی، علی و پوراحمد، ک، ۱۳۸۵، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
۱۹. دهقانی، مصطفی، ۱۴۰۰، تحلیل و ارزیابی کیفیت زندگی در سکونتگاه بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۵ تهران)، مجله علمی تخصصی جغرافیا و روابط انسانی، دوره ۳، شماره ۴ - شماره پیاپی ۱۲، بهار ۱۴۰۰
۲۰. علوی، علی؛ عبودی، محمدرضا؛ دانشور، مهناز (۱۳۹۷)، سنجش شاخص های ذهنی کیفیت زندگی شهری با رویکرد شهر سالم (مطالعه موردی: شهر بهبهان) مجله آمایش جغرافیایی فضا، فصلنامه علمی-پژوهشی دانشگاه گلستان، دوره ۸، شماره ۲۸ صص ۱-۱۸
۲۱. کرمانی، علی نوری، یوسف زاده، زهره، ۱۳۹۹، سنجش ارتباط و تاثیر ابعاد بازآفرینی پایدار بر رویکرد کیفیت زندگی شهروندان (مطالعه موردی: تهران، منطقه ۱۵)، فصلنامه نگرش نو در علوم انسانی، دوره ۱۲، شماره ۳ - شماره پیاپی ۴۷ صفحه ۲.
۲۲. کاظمی قراجه، محمد، ۱۳۹۹، ارزیابی کیفیت زندگی شهری در شهر اردبیل با استفاده از تلفیق داده های سنجش از دور و تحلیل های مکانی، فصلنامه برنامه ریزی شهری، مقالات آماده انتشار.
۲۳. گیفورد، رابرت، ۱۳۸۸، روان شناسی محیط های مسکونی، ترجمه وحید قبادیان، فصلنامه معماری و فرهنگ، شماره دوم و سوم.
۲۴. لینچ، کوین (۱۳۷۶)، تئوری شکل خوب شهر، ترجمه سید حسین بحرینی، انتشارات دانشگاه تهران.
۲۵. مرصوصی، نفیسه، تحلیل فضایی عدالت اجتماعی در شهر تهران، پایان نامه دوره دکتری جغرافیا گرایش برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، ۱۳۹۲.
۲۶. نجفی، سعید، احدنژاد، محسن؛ دویران، اسماعیل، ۱۳۹۴، ارزیابی کیفیت زندگی در سکونتگاه های غیررسمی شهرها موردشناسی: محله اسلام آباد شهر زنجان، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای (۱۶) ۵، ۹۰-۹۰.
۲۷. یوسف زاده، زهره، نوری کرمانی علی، ۱۳۹۹ سنجش ارتباط و تاثیر ابعاد بازآفرینی پایدار بر رویکرد کیفیت زندگی شهروندان (مطالعه موردی: تهران، منطقه ۱۵)، فصلنامه نگرش نو در علوم انسانی، دوره ۱۲، شماره ۳ - شماره پیاپی ۴۷،

۲۸. Balsas and soon(2007), *Urban land Economics*, Machmillan, Ltd, U. K.
۲۹. Shin et al, 2003, *Urban Land Use Planning*, New York.
۳۰. Izadi (2014), “Green Cities, Growing Cities, Just Cities Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development”, *Journal of the American Planning Association* 296-312 :3 (62).
۳۱. Loosum, R, (1996). *Urban conservation policy and the pre servation of historical and cult*.
۳۲. Norbe, E. (2002), *Urban Regeneration Experiences in Brazil: Historical Preservation, Tourism Development and Gentrification*.
۳۳. Amerigom, Evangelinos, K. I. 2007 A SWOT analysis of environmental management practices in Greek Mining and Mineral Industry. *Resources Policy*, 35(3): 226–234.