

**Analysis of Key Effective Factors on Reduction of Quality of Life Around  
Downtown Commercial Areas Case Study: District 12 of City Tehran**

Zahra Asadi Peyman<sup>1</sup>., Jamile Tavakolinia<sup>2-</sup>., Mohammad Taghi Razavian<sup>3</sup>., Morteza Ghourchi<sup>4</sup>.,

1- PhD student in Geography and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

2- Associate Professor of Geography and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

3- Professor of Geography and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

4- Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

**Received: 8 April 2020**

**Accepted: 31 July 2020**

**Extended Abstract**

**Introduction**

The central part is the identity of a city and due to multiple urban functions, it is the best representative of human culture. However, uncontrolled expansion of the cities has caused a number of issues and problems. In the past, urban centers were the residence hubs in addition to being a place for events and gatherings, spending time and civic interactions, but over time, some of these activities have moved from the centers to the periphery and subsequently, the population habitation in surrounding areas has gradually led to social, economic and physical decline in urban centers. As long as, Functionalist approaches business centers and efficient families leave the centers in favor of the suburbs and poorer households with weak social and economic bases and abandoned property migrants choose the centers for housing, many characteristics of decline and decline such as high unemployment, low skill level, poor housing conditions, poor and unusual social environment, high density and severe social damage, etc. are brought to the center. Positivist philosophy, modernist planning, geometric typology, hardware engineering all created the conditions for the pure economic, social, and physical characteristics of urban centers to disappear and the weakness of policies of reconstruction and habitation of residents, job opportunities and housing development priorities in other urban areas and the lack of attention to intermittent development exacerbated the decline in quality of life in urban centers. The central part of Tehran is no exception to this rule. The bazaar, which was once considered as the backbone of the city, after the period of modernization with the rapid growth of urbanization in the second Pahlavi period was neglected. District 12, with the area of Tehran Bazaar and adjacent residential areas, has lost one third of its population during 1980-81. Various groups living in this area, especially higher-income families, have left the city center to live in better-equipped and modernized areas of north of the city, and immigrants and low-income families have replaced some of these families. The available data show that the northern part of Tehran bazaar belonged mostly to low-income groups of bazaar merchants and other urban groups. In recent years, one of the new approaches that has been considered in responding to this issue is the notion of quality of life, which in addition to objectivity and external manifestations, also attends mental and internal vision in planning. Although various studies have been conducted on quality of life, but due to 1) lack of comprehensive studies in all aspects of quality of life and 2) lack of causal relationships between variables affecting quality of life with emphasis on the commercial sector of the city, this study is necessary and it is also

---

– Corresponding Author (Email: [j-tavakolinia@sbu.ac.ir](mailto:j-tavakolinia@sbu.ac.ir))

Copyright © 2020 Journal of Sustainable City. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution- noncommercial 4.0 International License which permits copy and redistribute the material just in noncommercial usages provided the original work is properly cited

an innovative aspect of this research. Therefore, the purpose of this study is "analysis of causal relationships and identifying key factors affecting the reduction of quality of life around the city's commercial centers" in the study sample.

### **Methodology**

This research is applied one in terms of purpose and descriptive-analytical in view point of nature. The methods of data collection are quantitative. In this research, at the first, indicators were extracted from theoretical foundations, only repetitive indicators in relation to quality of life have been used. After determining the criteria and indicators that reduce the quality of life in the first stage of Delphi, these indicators were provided to a group of experts to confirm their validity according to the local conditions of Tehran's 12th district, on this basis a number of indicators were eliminated and some were added and in the continuation of the work for more validity in the form of a matrix of 27 x 27 were provided to 19 experts for the survey. Variables that can be used to analyze the disturbance of the balanced relationship and spatial dialectic in this part of the city and according to other sources and interviews with experts, the binary relation of these variables is measured and analyzed during research.

### **Results and discussion**

In both direct and indirect relationships resulting from MIC MAK software, macro and institutional policies are at the first level, policies that stem only from macroeconomic trends and not the public utility, such as inappropriate gentrification and renovation policies. In worn-out textures, the development of the service sector and the decline of industrial and workshop activities, the inefficiency of the planning institution at the national level, unproductive capitalism, rapid population growth in recent decades, the uncontrolled expansion of Tehran, market trading land and rent in the northern and western regions of the city, inefficiency of the planning institution at the national level, inefficiency of land management policies, lack of services in urban plans, lack of accountability in Tehran, inappropriate housing policies at the national level and Local, lack of services in urban plans, rapid migration in recent decades and lack of accountability in Tehran lead to the disruption of balance and the emergence of inequalities and classification of society, and finally reduce quality of life.

### **Conclusion**

The results show that according to the indirect relations matrix, the variables of "policy inefficiency", "unproductive capitalism" which are managerial and institutional indicators, are recognized as key variables to improve or reduce the quality of life in the city center. These policies should be given priority and the proposed solution to this issue is to pay attention to urban regeneration policies in the region, based on the comprehensiveness of the view of these policies and the use of the capacities and potentials of the region. Public oversight and inter-organizational communication should be considered in the planning and implementation of urban programs.

**Keywords:** Quality of Life, City Center, Commercial Area, District 12 of Tehran City.

## تحلیل عوامل کلیدی کاهش کیفیت زندگی در پیرامون مناطق تجاری مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران

زهرا اسدی پیمان - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

جمیله توکلی‌نیا<sup>۱</sup> - دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

محمدتقی رضویان - استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

مرتضی قورچی - استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

پذیرش مقاله: ۱۳۹۹/۰۵/۱۰

دریافت مقاله: ۱۳۹۹/۰۱/۲۰

### چکیده

بخش مرکزی که حوزه هویتی شهر محسوب می‌شود، به واسطه عملکردهای چندگانه شهری (اقتصادی، اجتماعی، تاریخی و فرهنگی و سیاسی) بهترین چشم‌انداز و جلوه‌گاه فرهنگ انسانی است و کیفیت زندگی شهروندان را نشان می‌دهد. لکن اگر در جریان رشد و توسعه لجام‌گسیخته کارکردهای متنوع آن مورد غفلت واقع شوند منجر به ایجاد تعارض می‌شود، از جمله این تعارضات تمایل بخش تجاری به ادامه بقا در مرکز شهر نزدیک به بخش‌های مسکونی است که استفاده از تسهیلات زیرساختی و فرصت‌های مالی - اقتصادی موجود در این نواحی را امکان‌پذیر می‌سازد. این درحالی که ست که توانایی این بافت‌ها در تأمین نیازهای معاصر شهروندان در طول زمان کاهش یافته و به تبع آن کارایی بافت و کیفیت زندگی نیز در سطح پایینی قرار می‌گیرد، به نحوی که موضوع ترک شدن، به شدت این بافت‌ها را تهدید می‌کند، بنابراین هدف این پژوهش تحلیل روابط علی و شناسایی عوامل کلیدی کاهش‌دهنده کیفیت زندگی در مراکز شهر یعنی در منطقه ۱۲ تهران، در سطح خرد شهری است. بدین منظور از تحلیل تفسیری ساختاری در نرم‌افزار میک‌مک استفاده شده است. نمونه‌گیری در این پژوهش با استفاده از روش‌های نمونه‌گیری هدفمند و متوالی در قالب دلفی دومرحله‌ای انجام شده است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد با توجه به ماتریس روابط غیرمستقیم، متغیرهای «ناکارآمدی سیاست‌گذاری‌ها»، «سرمايه‌داری غیرم‌ولد» که شاخص‌های مدیریتی و نهادی محسوب می‌شوند، در پایین‌ترین سطح (بنیادی)، قرار داشته و بیشترین تأثیرگذاری غیرمستقیم را در شبکه روابط بین متغیرها به‌جای گذاشته‌اند. این متغیرها به‌عنوان تغییرهای کلیدی برای ارتقا یا تنزل سطح کیفی زندگی در مرکز شهر شناخته می‌شوند.

واژگان کلیدی: کیفیت زندگی، مرکز شهر، منطقه تجاری، منطقه ۱۲ شهر تهران.

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری خانم زهرا اسدی پیمان در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری به راهنمایی نویسندگان دوم و سوم و مشاوره نویسنده چهارم در دانشکده علوم زمین دانشگاه شهید بهشتی تهران می‌باشد.

## مقدمه

اگر شهر را موجودی زنده تلقی کنیم، قلب آن را مرکز شهر تشکیل می‌دهد. همان‌گونه که ارگان‌سیم‌های زنده برای پایداری و سلامت ساختارهای خود نیازمند ستون فقرات هستند، ستون فقرات شهرها که موجب پایداری و استقامت آن‌ها می‌شود، راه‌های اصلی در محدوده مرکز شهر است که در شهرهای سنتی ایران این بخش با بازار مرکزی معرفی می‌شود، از طرفی این ارگان‌های زنده و پویا برای حصول سلامتی ساکنین و حفظ بقاء خود احتیاج به کیفیت محیط شهری مناسب دارند. زیستگاه انسانی هنگامی می‌تواند بیشترین مطلوبیت را برای انسان در بر داشته باشد، که انتظارات وی را در ابعاد مختلف، زیست‌محیطی، اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و... برآورده سازد. چنانچه هریک از این عوامل، در محیط زندگی یک فرد، فاقد کیفیات مطلوب باشند بر احساس و ادراک وی از فضا و در نتیجه بر سطح رضایتمندی او از محیط زندگی تأثیرگذار خواهند بود. هدف نهایی کیفیت زندگی آماده و قادر ساختن مردم برای زندگی، ایجاد زندگی باکیفیت و ارتقای سطح کیفی زندگی است. ساماندهی یکپارچه کاربری‌ها از حساس‌ترین اقدامات در روند توسعه شهری است که در مرز بین توسعه موردنیاز شهر و کیفیت زندگی جوامع محلی گام برمی‌دارد" (فروهر و خیرالدین، ۱۳۹۴: ۶۳).

شهر تهران همواره با مشکل اغتشاش در ساختار فضایی و بروز پدیده جدایی اجتماعی که عمدتاً ناشی از ویژگی‌های مربوط به مکانیزم‌های هدایت و کنترل شهری ویژگی‌های بوم‌شناختی این شهر است، مواجه بوده است، که نهایتاً شهر را دچار نابرابری فضایی در سطح شهر و نواحی مسکونی خاص گروه‌های اجتماعی و اقتصادی گوناگون کرده است (خالو باقری، ۱۳۹۱: ۴۹). بخش مرکزی تهران که روزگاری نقش اصلی و ستون فقرات شهر به حساب می‌آمد بعد از دوره مدرنیزاسیون و تجددطلبی و توجه صرف به استفاده تجاری و مصرف‌گرایی آن دوره و پس‌از آن با رشد سریع شهرنشینی در دوره پهلوی دوم مورد بی‌مهری قرار گرفت به نحوی که امروزه برای کاهش مشکلات، پذیرای طرح‌ها و اقدامات شهری شده است. مشکلاتی که به دنبال اتخاذ برخی سیاست‌ها و تصمیم‌گیری‌های شهری نظیر توجه به حومه‌ها و توسعه برون‌شهری، عدم توجه به ظرفیت محیطی منطقه در جریان رشد جمعیت و افزایش تقاضا و فقدان تدبیرهای لازم با توجه به اهمیت اقتصادی منطقه با تأکید بر سود، رخ داده است. در نتیجه منطقه روبه‌زوال رفته و ناکارآمدی فضاهای مسکونی و عدم انطباق آن با نیازهای جدید را موجب شده است. منطقه ۱۲ تهران نیز یکی از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران است، که به واسطه عملکردهای چندگانه (اقتصادی، اجتماعی، تاریخی و فرهنگی و سیاسی) بهترین چشم‌انداز و جلوه‌گاه فرهنگ انسانی و کیفیت زندگی شهروندان بوده است ولیکن امروزه به دلیل برهم خوردن تعادل بین عملکردها (کاربری‌ها) نیازمند نگاهی یکپارچه است تا پیامدهای بی‌تعادلی و تعارضات احتمالی آن، به لحاظ اجتماعی، حفاظت زیست‌محیطی و کارایی اقتصادی به حداقل ممکن کاهش یابد. با توجه به مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی، که برای شناسایی بافت‌های فرسوده، سه شاخص عمده را تعیین نموده است، دو شاخص ریزدانه‌گی بافت و فرسودگی بنا، در ارتباط با منطقه مطالعاتی قابل بررسی است (کلاتتری خلیل‌آباد و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۷۷). ضمن اینکه مسکن نامناسب نیز یکی دیگر از دلایل ایجاد و 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 به شمار می‌رود (مشهدی زاده دهاقانی، ۱۳۸۶: ۵۰). بنابراین برنامه‌ریزی سریع و مؤثر برای اصلاح بافت ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. رویکردهای فروانی در این زمینه مطرح است همچون توسعه میان افزا و استفاده از ظرفیت‌های توسعه از درون به‌عنوان یکی از سیاست‌های مهم در حوزه برنامه‌ریزی شهری جهت مقابله با پدیده گسترش شهرهاست. که نه فقط یک کار فیزیکی، کالبدی و شهرسازی است بلکه دارای ابعاد قوی اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی نیز هست (آروین و زنگنه، ۱۳۹۹: ۷۱) اما از آنجاکه بافت‌های فرسوده به‌طور اعم بافت‌های فرسوده دارای ارزش تاریخی بخش مرکزی تهران به‌طور اخص، هم مقوله‌ای فلسفی‌اند که ابعاد ذهنی- هویتی آن در فراسوی معیارها قرار گرفته و هم مقوله‌ای علمی به شمار می‌آیند که دارای ابعاد عینی و کالبدی هستند 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، انگاشت کیفیت زندگی است که علاوه بر توجه به عینیت و مظاهر بیرونی، دید ذهنی و درونی را نیز در برنامه‌ریزی مدنظر قرار می‌دهد.

منطقه ۱۲ با محدوده بازار تهران و محلات مسکونی مجاور طی سال‌های ۱۳۵۹-۱۳۸۱ یک‌سوم جمعیت خود را از دست داده است. گروه‌های مختلف ساکن در این حوزه به‌ویژه خانواده‌هایی با درآمد بالاتر، مرکز شهر را برای سکونت در مناطق مجهزتر و نوساز شمال شهر ترک کرده و مهاجران و خانواده‌های کم‌درآمد جایگزین بخشی از این خانوارها شده‌اند. اطلاعات موجود نشان می‌دهد که حوزه شمالی بازار تهران (حدفاصل خیابان امام خمینی و ۱۵ خرداد) با املاک مسکونی وسیع‌تر محل سکونت گروه‌های پردرآمد از جمله بازاریان بوده و منطقه مسکونی جنوب و شرق بازار (مولوی و شوش در جنوب و خیابان مصطفی خمینی و ری در حدفاصل خیابان شرقی) بیشتر به گروه‌های کم‌درآمد کسبه بازار و سایر گروه‌های شهری تعلق داشت. این منطقه در سال‌های پس‌از آن با جابجایی گسترده جمعیت و در برخی محلات با کاهش شدید جمعیت مواجه شده است و تداوم این وضعیت موجب فاصله گرفتن از وضعیت پایداری و تنزل کیفیت زیست و ساکنان شده است (گودرزی، ۱۳۹۸: ۵۳)، با توجه به این مطالب، سؤالی که مطرح می‌شود عبارت است از اینکه: چه عوامل منجر به کاهش کیفیت زندگی در این منطقه شهری شده است که نهایتاً مرکز شهر را در معرض اضمحلال قرار داده است؟ در زمینه کیفیت زندگی به‌ویژه در بافت‌های مرکزی و فرسوده مطالعات زیادی صورت گرفته است. مطالعات مختلفی در باب کیفیت زندگی صورت گرفته و ابعاد، معیارها و شاخص‌های متفاوتی در هر پژوهش مورد بررسی قرار گرفته‌اند اما به دلیل (۱) کمبود مطالعات جامع در تمام ابعاد کیفیت زندگی و (۲) عدم بررسی روابط علت و معلولی بین متغیرهای اثرگذار بر کاهش کیفیت زندگی با تأکید بر بخش مرکزی و تجاری شهر، انجام این پژوهش ضرورت داشته و جنبه نوآورانه این پژوهش نیز محسوب می‌شود؛ بنابراین هدف از این پژوهش «شناسایی عوامل کلیدی اثرگذار بر کاهش سطح کیفیت زندگی در پیرامون مراکز تجاری شهر» است.

از جمله پژوهش‌ها در زمینه کیفیت زندگی در بافت‌های تاریخی می‌توان به پژوهش با عنوان احیای بازارهای تاریخی، هویت بخشی به فضای کالبدی شهر نمونه بازار زواره (۱۳۸۹) اشاره کرد که پژوهشگر معتقد است تغییرات کاربری در بازار و محدوده آن، ایجاد پاساژهای جدید به سبک غربی صدمه فراوانی به این بافت تاریخی وارد می‌آورد و نهایتاً منجر به تعطیلی و کاهش کیفیت زندگی پیرامونی آن می‌شود. قدیر صیامی در مقاله خود تحت عنوان سنجش معیارهای سرزندگی اقتصادی بازارهای تاریخی ایران (۱۳۹۵) علت عدم سرزندگی بازار تاریخی قزوین را در ناکامل بودن فرایند بهسازی و کم‌رنگ بودن برنامه‌های فرهنگی می‌داند و در نهایت نیاز به بازآفرینی کارکردی را راه‌حل اصلی می‌داند، و ضعف برنامه‌های گذشته را در نگاه صرفاً کالبدی و تک‌بعدی آن‌ها می‌داند که نه تنها موجب توسعه نشدند بلکه اوضاع را وخیم‌تر کردند. ضرابی (۱۳۹۱) در مقاله تحلیلی بر کاربری اراضی CBD در کلان‌شهرهای ایران، این‌گونه بیان می‌دارد که در این مناطق شهری به دلیل وجود تنگناهای قانونی، عدم ارتباط مناسب بین سازمانی، تداخل مدیریتی، عدم توجه به ارزش‌ها و ویژگی خاص اقتصادی و اجتماعی، طرح‌ها از کارایی لازم برخوردار نیستند و لذا هیچ‌یک از کاربری‌ها مطابق استاندارد و ضوابط علمی نیستند. مکرونی و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله ارزیابی کیفیت زندگی در مرکز شهر، با بررسی سطح کیفیت زندگی در مرکز شهر سنندج لزوم وجود مدیریت واحد در این منطقه شهری را مطرح می‌نمایند و تفرق مدیریتی را نسبت به مدیریت یکپارچه پاسخگو، عامل مهمی در دستیابی یا عدم دستیابی به کیفیت زندگی بیان می‌دارند. رسول فرجام (۱۳۹۵) در مقاله تحلیل عوامل مؤثر بر کاهش کیفیت محیطی بخش مرکزی شهرها، جابه‌جایی جمعیت، مهاجرت اقشار کم‌درآمد به مرکز شهر را عاملی تأثیرگذار می‌داند چراکه مرکز شهر پس از جابه‌جایی اقشار اصیل و قدیمی و سکنی‌گزینی اقشار کم‌درآمد متناسب با نیازهای جدید شکل می‌گیرد، بخش مرکزی به شدت بی‌کیفیت می‌شود و کاهش کیفیت محیط در نتیجه این جابه‌جایی‌ها، دگرگونی‌های اقتصادی و جایگزینی جمعیتی، ترک املاک و کاهش ارزش آن‌ها شکل می‌گیرد. سلیمانی مهرنجاتی و همکاران (۱۳۹۷) در مقاله تحلیل پیامدهای تراکم کاربری‌های شهری و فرا شهری بر کاربری‌های محله‌ای منطقه ۱۲ تهران، تراکم کاربری در این منطقه را عاملی در جهت اختلال در توسعه محله می‌داند لذا مهم‌ترین راهبرد را در توسعه پایدار محله ایجاد تعادل در تخصیص اراضی به کاربری با کارکرد محله‌ای و شهری مطرح می‌سازد. پوراحمد و همکاران (۱۳۹۰) در مقاله خود با عنوان مهاجرت و تغییر کاربری اراضی شهر، عواملی هم چون اصلاحات ارضی، سیاست قطبی کردن فعالیت‌ها و تبدیل تهران به مرکز کلیه فعالیت‌ها، را موجب

شکل‌گیری روند مهاجرت به سمت مرکز شهر تهران می‌داند. که این مهاجرت‌ها در سایه نبود نهاد نظارت‌گر بر استفاده از اراضی و طرح و برنامه هدایتگر موجب عدم کنترل در تغییر کاربری زمین می‌شود. سازمان نوسازی (۱۳۸۸) در طرح پژوهشی آسیب‌شناسی طرح‌های نوسازی محله سیروس، این‌گونه مطرح می‌نماید که تمامی مراکز شهری در بافت‌های قدیمی در دوره قاجار از سکنه خود خالی و رها می‌شوند و ارزش اقتصادی آن‌ها کاسته، لذا اقشار کم‌درآمد آسیب‌پذیر در آن ساکن و در مرحله بعدی با ارزش‌دهی محدود تجاری شدن و خالی از رونق شدن، امروزه کارشناسان در پی ایجاد تعادل سکونتگاهی مناطق شهری هستند که بهبود کار آن‌ها با تکیه بر سرمایه‌های صورت می‌گیرد منیژه لاله پور (۱۳۹۸) در مقاله خود تحت عنوان، تحلیلی بر سیاست‌ها و قوانین زمین شهری با تأکید بر رویکرد مقابله با سوداگری در بازار زمین شهری؛ مورد پژوهی: کلان‌شهر تهران، اذعان می‌دارد که سیاست‌ها و قوانین بخش زمین شهری نه تنها با رویکرد مقابله با سوداگری در این بخش هدف‌گذاری نشده‌اند؛ بلکه خود به جریان سوداگری در بازار زمین و مسکن شهری قوت بخشیده‌اند. ناکارآمدی نظام مالیاتی در این بخش، ضوابط تفکیک زمین و محدوده بندی ناکارآمد شهر در طرح‌های جامع، ناکارآمدی قوانین در محدودسازی مالکیت خصوصی زمین‌ها، نبود عزم و همت در مدیریت‌های محلی تهران برای آماده‌سازی زمین‌ها، عملکرد ضعیف دولت و شهرداری در بازیافت مجدد زمین در بافت‌های فرسوده شهری؛ نتیجه سیاست‌گذاری‌های ناکارآمد در بخش زمین و مسکن و تداوم و رونق هر چه بیشتر سوداگری در بخش زمین و مسکن شهری می‌باشد. کندی لاسون (۲۰۰۵)، در مقاله خود با عنوان چرا برنامه‌ریزی برای مراکز شهری از نظر سازمان‌های مختلف اهمیت بالایی دارد، پس از پرداختن به اهمیت و جایگاه مراکز شهری، اذعان می‌دارد که برای احیای مرکز شهر می‌بایست تمامی سازمان‌های دخیل متعهد شوند و اینکه فرایند احیا بدون تشویق فعالیت‌های اقتصادی در منطقه کوتاه‌مدت خواهد بود. مجتبی رفیعیان (۱۳۸۹) در مقاله سنجش ظرفیت توسعه فضاهای بدون استفاده در مرکز شهر قزوین با تأکید بر رویکرد توسعه میان‌افزا، موضوع رشد شهرنشینی و به دنبال آن بحث شکل‌گیری حومه‌ها، مهاجرت‌های گسترده و حاشیه‌نشینی را که به‌ویژه در اواخر قرن بیستم رخ داده مورد نقد قرار می‌دهد و بیان می‌دارد که مطرح کردن این‌گونه مباحث درحالی که فضاهای مرکزی و میانی با دسترسی تمام به خدمات و زیرساخت‌های شهری رها شده‌اند و بلااستفاده مانده‌اند پشتوانه منطقی ندارد، و موجبات بازماندن بخش سنتی و تاریخی شهر را از فرایند توسعه فراهم می‌آورد. لذا لزوم توجه و رسیدگی به مفهوم توسعه میان‌افزا در بافت مرکزی شهر را که دارای پتانسیل توسعه قوی هستند مطرح می‌نماید. جان هنشال (۲۰۱۹) در مقاله زوال و احیا مرکز شهر، ضعف پایه‌های اقتصادی در مراکز شهری را عامل اصلی، و عواملی همچون حومه‌سازی‌ها و مالکیت جهانی ماشین، توسعه خارج از مرکز و عدم توجه به توسعه میان‌افزا و حرکات جمعیتی بیرونی را از عوامل کمک‌کننده به زوال مراکز شهری می‌داند. هوانگ (۲۰۲۰)، در مقاله ارزیابی ارتباط بین زوال مرکز شهر و پراکنده روی شهری، ضعف سیاست‌های مدیریت رشد و بازسازی شهری را مطرح می‌نماید. حومه‌سازی مشاغل و ناکارآمدی کاربری اراضی باعث گسترش حومه‌ها و زوال مرکز شهر می‌شود. با عنایت به مطالب فوق، مرکز شهر از جایگاه و ارزش خاصی در تمام نقاط دنیا برخوردار است و روحیه یک شهر را می‌توان از مرکز آن درک نمود، لذا توجه به احیا و سعی در ارتقا سطح کیفیت زندگی آن از ضرورت‌های انجام پژوهش حاضر است. هدف مقاله حاضر شناخت علل کاهش کیفیت و ارائه الگوی مطلوب ارتقا منطقه ۱۲ تهران است، ضروری است تا جهت ارائه چنین الگویی میزان درک خبرگان و کارشناسان مربوطه را نسبت به شاخص‌های آورده شده و نحوه ارزش‌گذاری آن‌ها مشخص شود. در این مقاله سعی بر آن است تا شاخص‌های جمع‌آوری شده در یک کل و نه به صورت موردی، مورد ارزیابی قرار گیرند و به‌طور خاص در نمونه موردی مرکز شهر اولویت‌بندی شوند و این فرایند نقطه قوت و تفاوت مقاله حاضر با دیگر موضوعات پیرامون مسئله کیفیت زندگی است.

### مبانی نظری

از قرن هجدهم تا اواسط قرن بیستم مرکز شهر محل تمرکز زندگی اجتماعی و اقتصادی منطقه‌ای بود که مردم گرد هم می‌آمدند و تبادل کالا و خدمات، عقاید و اطلاعات انجام می‌شد (سای پامیر، ۱۳۸۹: ۱۷). این بخش از شهر در طول تاریخ

کانون توجهات و محل وقایع خاص شهری بوده و همواره به‌عنوان مهم‌ترین بخش شهر مورد توجه بوده است. وجه اشتراک تمام مراکز شهری را می‌توان در مقیاس سرزندگی و کیفیت محیطی آن‌ها دانست که هریک از آن‌ها را به مکانی خاص مبدل ساخته است (شکیبامنش و بهزادفر، ۱۳۸۷: ۹). لیکن با گذر زمان و رشد شتابان شهری و فشار نیروهای اجتماعی و اقتصادی و سیاسی و ناتوانی مراکز شهری در پاسخگویی به نیازهای روبه رشد ساکنانش، مراکز شهری روبه افول نهادند و زندگی اجتماعی با کیفیت از چهره آن‌ها رخت برپست و کیفیات ذاتی این بخش از شهر، برای موفقیت و بازگرداندن زندگی جمعی به آن لازم و ضروری است. در ارتباط با تجزیه و تحلیل کاهش کیفیت محیطی و در یک معنای گسترده‌تر، بروز زوال در بخش مرکزی شهرها، دیدگاه‌های متنوعی پا به عرصه گذاشته‌اند. توسعه پایدار شهری، دیدگاه‌های تحلیل فضا و منظر شهری، اکولوژی اجتماعی (دیدگاه اکولوژیک)، نوزایی و بازآفرینی شهری، نوشهر گرایمی، توسعه درونی و... از این دیدگاه‌ها محسوب می‌شوند (فرجام، ۱۳۹۲). منظور از کاهش کیفیت و نهایتاً زوال و انحطاط، تنزل قسمت‌هایی از شهر است که معمولاً در نتیجه تغییرات ساختاری و تأثیرات ناشی از عدم وجود سکنه، ترک ملک و کاهش ارزش آن، افزایش مشکلات اجتماعی و برخورداری از محیط‌زیست ناخوشایند رخ می‌دهد. واقعیت این است که در دوره‌ای از تاریخ مراکز شهری مرکز تجمع جمعیت و اقامت، گذران اوقات و تعاملات مدنی بود اما در گذر زمان با ترک فعالیت‌ها از مراکز به سمت پیرامون و متعاقب آن جابه‌جایی و اسکان جمعیت در پیرامون به تدریج کهنگی و زوال اجتماعی، اقتصادی و کالبدی به مراکز شهری رو آورد. به عقیده بسیاری از تئوریسین‌ها، الگوی کارکردی صرف، عامل بازدارنده‌ای برای اقتصاد شهرها و رکود مراکز شهری بوده است، مادامی که به تبع رویکردهای کارکردگرایانه، مراکز کسب‌وکار و خانواده‌های کارآمد، مراکز را به نفع حومه‌ها ترک و خانوارهای فقیرتر با پایه‌های اجتماعی و اقتصادی ضعیف و مهاجران، املاک رهاشده مراکز را برای اسکان انتخاب کنند بسیاری از مشخصه‌های زوال و انحطاط مانند بیکاری فراوان، سطح مهارت پایین، شرایط ضعیف خانه‌سازی، محیط اجتماعی فقیر و ناپه‌نجان، تراکم بالا و آسیب‌های شدید اجتماعی و... برای مرکز به ارمغان می‌آید. فلسفه پوزیتیویستی، برنامه‌ریزی مدرنیستی، گونه‌شناسی هندسه مند، مهندسی‌های سخت‌افزاری همگی شرایطی را ایجاد کردند که ویژگی‌های ناب اقتصادی، اجتماعی و کالبدی که موجد کیفیت زندگی بودند از مراکز شهری رخت برپستند و ضعف سیاست‌هایی که بتواند ساکنین را تشویق به تجدید بنا و سکونت کند و قرار گرفتن فرصت‌های شغلی و اولویت‌های توسعه مسکونی در دیگر نواحی شهری و عدم توجه به توسعه میان افزا انحطاط و کاهش کیفیت زندگی در مراکز شهری را بیش‌ازپیش تشدید کرد (Yalcinta, 2008). در سال‌های اخیر با تعدد و تکثر مشکلات شهری افزایش کیفیت زندگی در تمام سطوح یکی از اهداف مهم و کلیدی تمامی برنامه‌های شهری محسوب می‌شود. مفاهیمی همچون توسعه پایدار، انسان‌محوری، شهر سالم و شهر سبز، توسعه از درون و .... همه انگاره‌های مختلف از یک مفهوم واحد به نام کیفیت زندگی است که در پی بهتر زیستن انسان در فضای مناسب به‌عنوان نیازی حیاتی واقعی در دنیای رو به رشد شهرنشینی به شمار می‌رود. با توجه به تغییر و تحولات صورت گرفته کیفیت زندگی در سال‌های اخیر کانون توجهات بسیاری بوده است (Lambiri & Biagi, 2006: 1). به‌طوری‌که این مفهوم از دهه ۱۹۸۰ به این سو، بیشتر برآمده از دو مفهوم توسعه پایدار و جامعه سالم بوده است (ریکون، ۱۳۹۰: ۵۸). به‌طور کلی می‌توان گفت که مفهوم کیفیت زندگی شهری باهدف اصلاح و تکامل مفهوم توسعه از توسعه صرفاً کمی و اقتصادی، به توسعه پایدار شهری گرایش یافته است. در واقع این مفهوم از یک سو پاسخی منفی به توسعه صرفاً اقتصادی در مقیاس ملی، و توسعه صرفاً کالبدی در مقیاس شهری بوده است و از سوی دیگر توجه به شاخص‌ها و معیارهای اجتماعی کیفی و اقتصاد پایدار در عرصه برنامه‌ریزی شهری و در تعامل با شاخص‌های کالبدی-کارکردی است (مهدی زاده و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۹۴). انگاشت کیفیت زندگی، انگاشتی چندجانبه و چندوجهی است که همواره به دو بعد عینی و ذهنی آن تأکید می‌شود. هریک از این ابعاد دارای شاخص‌های خاص خود هستند که در بخش‌های اقتصادی، اجتماعی، زیبایی‌شناسی، کالبدی، ارتباطی و حمل‌ونقل مطرح می‌شوند. برخی از پژوهش‌ها کیفیت محیطی را از منظر تئوری‌های شکل خوب شهر تحلیل کرده‌اند و مؤلفه‌هایی را موردبررسی قرار داده‌اند که به درک و ایجاد رابطه بین انسان و محیط می‌انجامد (منصوری و حبیبی، ۲۰۱۰: ۶۳). با این‌همه در یک جمع‌بندی باید گفت، اگرچه پویایی فرایندهای

اجتماعی - اقتصادی و توسعه‌های کالبدی به سمت پیرامون و خارج از نواحی مرکزی، عامل اصلی انحطاط و پژمردگی مراکز شهری شناخته می‌شوند اما می‌توان دلایل آن را در هشت جنبه موردبررسی قرارداد:

### جدول شماره ۱. مهم‌ترین دلایل افت کیفیت زندگی در بخش مرکزی

| جنبه‌ها                   | توضیحات                                                                                                                                                                                                                                  | پژوهشگر                                                         |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| جنبه‌های کالبدی - فضایی   | بی‌دوامی و ناتوان بودن کالبد از جنس و نوع مصالح، سیاست‌های نامناسب بهسازی و نوسازی                                                                                                                                                       | توانا و احمدی، ۱۳۹۴<br>گودرزی و همکاران ۱۳۹۸                    |
| جنبه‌های اجتماعی - جمعیتی | افزایش جمعیت توأم با فرسودگی کالبدی، جابه‌جایی جمعیتی، مهاجرت، حاشیه شینی، گسترش بی‌رویه شهر تهران، توسعه شهرک‌های جدید و عدم توجه به توسعه میان‌افزا، عدم تعادل مناطق شهری از نظر سکونت و فعالیت، تراکم بالای فعالیت‌های تجاری همراه با | پوراحمد، ۱۳۹۰<br>سالاری مقدم و همکاران<br>حاتمی نژاد و همکاران  |
| جنبه‌های نظام کارکردی     | انحطاط کالبدی، اجتماعی و جمعیتی باعث می‌شود که کارکردهای فاخر مراکز تاریخی شهرها را ترک گویند، توسعه بخش خدمات و اقول فعالیت‌های تولیدی و تعطیلی کارگاه‌ها،                                                                              | ۱۳۸۵، ضرابی، ۱۳۹۱                                               |
| جنبه‌های نظام حرکتی       | عدم پاسخگویی ساختاری و کالبدی تاریخی و قدیمی شهرها به نیازهای حرکتی و الزامات ترافیکی امروز، عدم تأمین خدمات،                                                                                                                            | قربانیان، ۱۳۸۹                                                  |
| جنبه‌های اقتصاد شهری      | فرسودگی کالبدی و ناکارآمدی حرکتی موجب می‌شود. که قیمت زمین در مرکز شهر، با اختلاف فاحشی نسبت به سایر اراضی شهری در سطح بسیار پایینی قرار گیرد، کاهش ارزش املاک، افت کسب‌وکارهای محلی                                                     | حبیبی و محمودی‌فر، ۱۳۹۵                                         |
| جنبه زیرساختی             | فرسودگی مفرط شبکه‌های تأسیسات و تجهیزات شهری یکی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار در فرسودگی بافت قدیمی، ناکارآمدی سیاست‌های آمایش                                                                                                            | طرح پژوهشی آسیب‌شناسی<br>نقد طرح‌های نوسازی محله<br>سیروس، ۱۳۸۸ |
| جنبه زیست‌محیطی           | از این منظر آلودگی‌های بصری، جریان فاضلاب در گذرگاه، بوی نامطبوع، روان شدن آب سطحی موردتوجه قرار گیرد                                                                                                                                    | قدیر صیامی، ۱۳۹۴                                                |
| جنبه مدیریتی              | ناکارآمدی نهاد برنامه‌ریزی در سطح ملی، مسائل حقوقی ناشی از مالکیت، سیاست‌های نامناسب مسکن در سطح ملی و محلی، عدم تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در مرکز                                                                                 | لاله پور ۱۳۹۸<br>فرجام و همکاران ۱۳۹۷                           |

### روش پژوهش

این پژوهش به لحاظ هدف از نوع تحقیقات کاربردی و به لحاظ ماهیت توصیفی - تحلیلی بوده، با توجه به بررسی منطقه ۱۲ تهران می‌توان آن را در دسته پژوهش‌های مورد نگاری نیز طبقه‌بندی نمود. روش‌های جمع‌آوری اطلاعات به‌کاررفته کمی است. در این پژوهش ابتدا شاخص‌ها از مبانی نظری استخراج شدند، تنها از شاخص‌های پرتکرار در رابطه باکیفیت زندگی استفاده شده است. این تکرار شاخص‌ها در پژوهش‌ها و مقالات مختلف حاکی از یک اجماع نظری ضمنی است. پس از تعیین شاخص‌های تعیین‌کننده کاهش کیفیت زندگی در مرحله اول دلفی، این شاخص‌ها در اختیار گروه خبرگان قرار گرفت تا روایی آن‌ها با توجه به شرایط منطقه ۱۲ تهران نیز تأیید گردد که بر این اساس تعدادی از شاخص‌ها حذف و تعدادی نیز اضافه گردید و در ادامه کار جهت روایی بیشتر در قالب یک ماتریس  $27 \times 27$  در اختیار ۱۹ نفر از متخصصین جهت نظرسنجی قرار گرفتند. معیارهای انتخاب خبرگان شامل تسلط نظری، تجربه عملی، تمایل و توانایی مشارکت در پژوهش و دسترسی بوده است. نکته قابل توجه در تعیین تعداد خبرگان، کسب اطمینان از جامعیت دیدگاه‌های مختلف در پژوهش است. ویژگی‌های عمومی و مشخصات کلی این گروه خبرگان در جدول ۲ ارائه شده است.

### جدول شماره ۲. مشخصات کلی گروه خبرگان

| سطح تحصیلات | فراوانی | سابقه کار (سال) | فراوانی | جنسیت | فراوانی |
|-------------|---------|-----------------|---------|-------|---------|
| کارشناسی    | ۴       | ۰-۵             | ۵       | مرد   | ۱۲      |
| ارشد        | ۵       | ۵-۱۰            | ۷       | زن    | ۷       |
| دکتر        | ۱۰      | ۱۰-۱۵           | ۷       | -     | -       |
| -           | -       | بالتر از ۱۵     | -       | -     | -       |



در جدول شماره ۳ متغیرهایی که با آن‌ها می‌توان برهم خوردن رابطه متعادل و دیالکتیک فضایی را در این بخش از شهر تحلیل نمود با استناد بر مطالعه دیگر منابع و مصاحبه با خبرگان آورده شده است و رابطه دودویی این متغیرها در طول پژوهش سنجیده و تحلیل می‌شود.

جدول ۳. متغیرها و عوامل (تأثیرگذار، تأثیرپذیر، مستقل، وابسته) بر کاهش کیفیت زندگی بخش مرکزی شهر (بازار)

| متغیر                                             | علامت | متغیر                                                      | علامت |
|---------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------|-------|
| ناکارآمدی نهاد برنامه‌ریزی در سطح ملی             | D1    | سیاست‌های نامناسب بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده          | D15   |
| افزایش سریع جمعیت در دهه‌های گذشته                | D2    | سوداگری بازار زمین و اجاره‌بها در مناطق شمالی و غربی تهران | D16   |
| ناکارآمدی سیاست‌های آمایش سرزمین                  | D3    | قدرت گرفتن مراکز اقتصادی مناطق غیر مرکزی                   | D17   |
| سرمایه‌داری غیرمولد                               | D4    | تضعیف بافت مرکزی شهر تهران                                 | D18   |
| توسعه بخش خدمات و افول فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی | D5    | مهاجرت ساکنین اصیل از مرکز شهر                             | D19   |
| مهاجرت سریع در دهه‌های گذشته                      | D6    | تعطیلی و انتقال کارگاه‌ها و اشتغال از مرکز شهر             | D20   |
| عدم تعادل مناطق شهری از نظر سکونت                 | D7    | عدم تأمین خدمات در طرح‌های شهری                            | D21   |
| عدم تعادل مناطق شهری از نظر فعالیت                | D8    | کاهش ارزش املاک در بافت مرکزی                              | D22   |
| نخست شهری                                         | D9    | افت کسب‌وکارهای محلی                                       | D23   |
| سیاست‌های نامناسب مسکن در سطح ملی و محلی          | D10   | عدم تمایل به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مرکزی           | D24   |
| عدم پاسخگویی ساختار شهر تهران                     | D11   | افت کیفیت واحدهای مسکونی و فرسودگی روزافزون                | D25   |
| گسترش بی‌رویه شهر تهران                           | D12   | افت کیفیت محیط مسکونی                                      | D26   |
| حاشیه‌نشینی                                       | D13   | کاهش کیفیت زندگی                                           | D27   |
| توسعه شهرها و شهرک‌های جدید                       | D14   |                                                            |       |

### فرایند اجرای مدل ISM در نرم‌افزار میک مک

در ادامه مرحله اول، فرایند دلفی و پس از نهایی شدن معیارها و شاخص‌های حاصل از مرحله اول شاخص‌ها در قالب یک ماتریس ۲۷\*۲۷ دوباره در اختیار کارشناسان جهت تعیین نوع روابط و شدت تأثیرات بین آن‌ها بر اساس منطق نرم‌افزار میک مک قرار گرفت. با توجه به مراحل انجام‌شده، مقایسه دودویی متغیرها از نظر تأثیرگذاری و تأثیرپذیری از یکدیگر و شدت آن‌ها با اعداد صفر (عدم وجود تأثیر)، یک (رابطه ضعیف)، دو (رابطه متوسط) و سه (رابطه قوی) در نرم‌افزار اکسل نشان داده می‌شود. در مرحله بعد با استفاده از شاخص نما وضعیت نهایی هر یک از روابط دودویی مشخص می‌شود و روابط نهایی آماده ورود به نرم‌افزار میک مک می‌گردد. نرم‌افزار میک مک با استفاده از محاسبات مختلف، روابط مستقیم و غیرمستقیم شبکه‌ای را تحلیل کرده و در نهایت نقشه و گراف تأثیرگذاری - تأثیرپذیری متغیرها را ایجاد می‌کند که بر اساس آن می‌توان به تحلیل و دسته‌بندی متغیرها پرداخت.

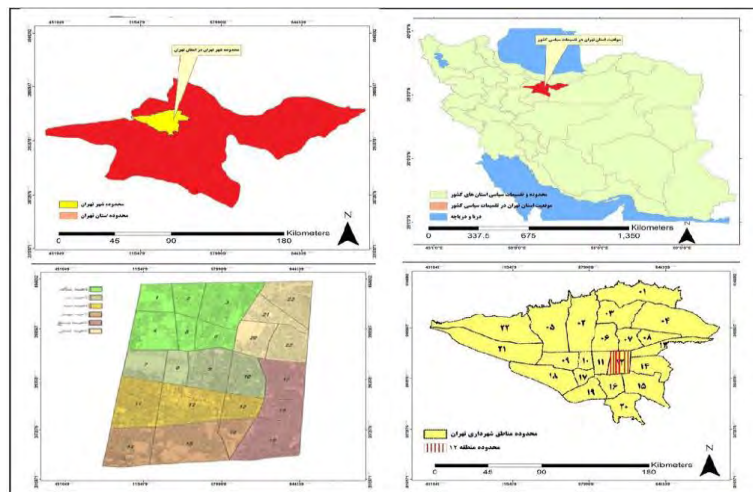


شکل شماره ۱. فرایند تحلیل در نرم‌افزار میک مک

### محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۲ با وسعت ۱۶۰۰ هکتار (۲/۳ درصد محدوده تهران)، بیش از سه چهارم تهران ناصری (مرکز تاریخی تهران) را پوشش می‌دهد. بیش از ۳۴ درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص و ارزشمند تشکیل شده است. علیرغم این ارزش‌ها، بیش از یک سوم سطح منطقه فرسوده (اعم از ارزشمند یا غیر آن) محسوب می‌شود. به عبارت دیگر، مرکز

تاریخی تهران در معرض زوال و مخروبه‌گی روزافزون است (طرح تفصیلی منطقه ۱۲ تهران). منطقه ۱۲ تهران از ۶ ناحیه و به تفکیک ۱۳ محله اصلی و ۲۳ محله فرعی تشکیل شده است.



شکل ۲. نقشه محله بندی و ناحیه بندی منطقه ۱۲ تهران، منبع: (پورتال شهرداری منطقه ۱۲ تهران)

### بحث و یافته‌ها

در این بخش به شرح فرایند تحلیل تفسیری ساختاری در نرم‌افزار میک‌مک پرداخته می‌شود.

– مرحله اول: تعیین روابط دودویی در ماتریس تأثیرات مستقیم

در این مرحله یک ماتریس  $27 \times 27$  در اختیاران کارشناسان امور شهری تهران قرار گرفت و پس از سنجش نوع و شدت روابط با استفاده از شاخص نما وضعیت نهایی روابط دودویی به صورت جدول ۴ مشخص گردید.

جدول شماره ۴. ماتریس تأثیرات مستقیم

| شاخص | D1 | D2 | D3 | D4 | D5 | D6 | ... | D23 | D24 | D25 | D26 | D27 |
|------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| D1   | .  | .  | ۳  | .  | .  | ۱  | ... | .   | .   | .   | .   | .   |
| D2   | .  | .  | .  | .  | .  | ۳  | ... | .   | .   | .   | .   | .   |
| D3   | .  | .  | .  | .  | .  | ۲  | ... | .   | .   | .   | .   | .   |
| D4   | .  | .  | .  | .  | ۳  | ۲  | ... | .   | .   | .   | .   | .   |
| D5   | .  | .  | .  | .  | .  | ۲  | ... | ۲   | .   | .   | .   | .   |
| D6   | .  | .  | .  | .  | .  | .  | ... | .   | .   | .   | .   | .   |
| .    | .  | .  | .  | .  | .  | .  | ... | .   | .   | .   | .   | .   |
| .    | .  | .  | .  | .  | .  | .  | ... | .   | .   | .   | .   | .   |
| .    | .  | .  | .  | .  | .  | .  | ... | .   | .   | .   | .   | .   |
| .    | .  | .  | .  | .  | .  | .  | ... | .   | .   | .   | .   | .   |
| .    | .  | .  | .  | .  | .  | .  | ... | .   | .   | .   | .   | .   |
| D24  | .  | .  | .  | .  | .  | .  | ... | ۲   | .   | ۳   | ۳   | .   |
| D25  | .  | .  | .  | .  | .  | .  | ... | ۲   | ۲   | .   | ۳   | .   |
| D26  | .  | .  | .  | .  | .  | .  | ... | ۲   | ۲   | ۲   | ۳   | .   |
| D27  | ۲  | .  | ۲  | .  | .  | ۲  | ... | ۲   | .   | .   | .   | .   |

– مرحله دوم: تحلیل اولیه ماتریس روابط مستقیم

با توجه به داده‌های ورودی به نرم‌افزار میک‌مک اندازه ماتریس ورودی  $27 \times 27$  است. تعداد تکرار محاسبه اثرات متقاطع

در ماتریس موردنظر برابر ۲ است که نشانگر پایایی بالای داده‌های ورودی به نرم‌افزار است. لازم به ذکر است که تکرار ۲ مرتبه‌ای پیشنهاد پایه نرم‌افزار میک‌مک برای رسیدن به پایایی بیشتر ماتریس ورودی بوده است. همچنین بر اساس جدول ۵ درجه پرشدگی که نشان از اعداد غیر صفر در ماتریس می‌باشد برابر با ۲۰۵ است. در این ماتریس ۷۳۹ رابطه قابل ارزیابی ۵۲۴ رابطه برابر با صفر، ۴۵ رابطه برابر با یک، ۷۳ رابطه برابر با دو و ۸۷ رابطه برابر با سه است.

جدول شماره ۵. تحلیل اولیه ماتریس روابط مستقیم

| ویژگی                 | ارزش      |
|-----------------------|-----------|
| اندازه ماتریس         | ۲۷        |
| تعداد چرخش‌ها         | ۲         |
| تعداد صفر             | ۵۲۴       |
| تعداد یک              | ۴۵        |
| تعداد دو              | ۷۳        |
| تعداد سه              | ۸۷        |
| مجموع روابط (غیر صفر) | ۲۰۵       |
| درصد پرشدگی           | ۲۸,۱۲۰۷۱٪ |

- مرحله سوم: درجه پایایی ماتریس

بررسی درجه پایایی در دو بعد تأثیرگذاری وابستگی در چرخش اول نشان می‌دهد که اعداد تخصیصی به آن‌ها به ترتیب برابر با ۱۳۷٪ و ۸۷٪ بوده است که نشان از پایایی بالای پرسشنامه است. باین وجود به منظور دقت بیشتر با پیشنهاد نرم‌افزار میک‌مک و بر اساس شاخص‌های آماری ۲ بار چرخش داده‌ها اتفاق افتاده است تا مطلوبیتی و بهینه‌شدگی داده‌ها افزایش یابد و ضریب پایایی در این حالت در دو بعد تأثیرگذاری وابستگی به ترتیب ۱۳۰٪ و ۹۷٪ به دست می‌آید که ارقامی بسیار مطلوب می‌باشند.

جدول شماره ۶. درجه پایایی ماتریس

| چرخش     | تأثیرگذاری | وابستگی |
|----------|------------|---------|
| چرخش اول | ۱۳۷٪       | ۸۷٪     |
| چرخش دوم | ۱۳۰٪       | ۹۷٪     |

- مرحله چهارم: درجه تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرها در ماتریس روابط مستقیم و غیرمستقیم

بررسی وضعیت درجه تأثیرگذاری متغیرها در ماتریس روابط مستقیم نشان می‌دهد که متغیرهای D15، D21 و D5 تأثیرگذارترین متغیرها بوده که به ترتیب دارای درجه تأثیرگذاری ۳۸، ۲۷ و ۲۶ بوده‌اند. در سمت مقابل متغیرهای D27، D13 و D23 دارای کمترین سطح تأثیرگذاری بوده‌اند که درجه تأثیرگذاری آن‌ها به ترتیب ۰، ۸ و ۹ محاسبه گردید.

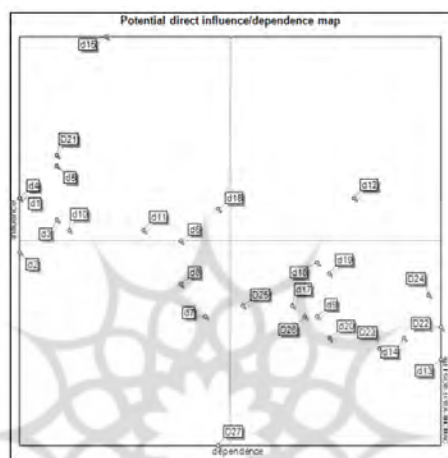
جدول شماره ۷. درجه تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرها در ماتریس روابط مستقیم و غیرمستقیم

| D <sub>۱</sub> | درجه | روابط مستقیم | درجه | روابط غیرمستقیم | D <sub>۲</sub> | درجه | روابط مستقیم |            | روابط غیرمستقیم |            |
|----------------|------|--------------|------|-----------------|----------------|------|--------------|------------|-----------------|------------|
|                |      |              |      |                 |                |      | تأثیرپذیری   | تأثیرگذاری | تأثیرپذیری      | تأثیرگذاری |
| D1             | ۲۳   | ۰            | ۵۶۶۳ | ۰               | D15            | ۰    | ۳۸           | ۷          | ۶۴۲۶            | ۲۲۴        |
| D2             | ۱۸   | ۰            | ۳۷۲۴ | ۰               | D16            | ۰    | ۲۲           | ۱۶         | ۳۶۲۵            | ۱۴۳۱       |
| D3             | ۲۱   | ۳            | ۴۹۳۷ | ۳               | D17            | ۰    | ۱۳           | ۲۲         | ۱۹۵۸            | ۲۴۴۵       |
| D4             | ۲۳   | ۰            | ۵۱۶۷ | ۰               | D18            | ۰    | ۱۷           | ۲۴         | ۲۰۸۲            | ۳۰۹۷       |
| D5             | ۲۶   | ۳            | ۴۸۳۰ | ۳               | D19            | ۰    | ۱۶           | ۲۵         | ۱۷۴۱            | ۴۱۳۵       |
| D6             | ۱۹   | ۱۳           | ۳۹۶۵ | ۱۳              | D20            | ۷۲   | ۱۰           | ۲۵         | ۱۰۸۱            | ۴۴۴۱       |
| D7             | ۱۲   | ۱۵           | ۲۵۴۹ | ۱۵              | D21            | ۱۲۳  | ۲۷           | ۳          | ۳۷۰۸            | ۱۰۲        |
| D8             | ۱۵   | ۱۳           | ۲۹۲۴ | ۱۳              | D22            | ۶    | ۱۱           | ۳۴         | ۱۰۱۸            | ۱۱۳۳۳      |

|       |      |    |    |     |      |      |    |    |     |
|-------|------|----|----|-----|------|------|----|----|-----|
| ۹۰۵۶  | ۷۸۴  | ۲۹ | ۹  | D23 | ۳۶۳  | ۲۴۱۱ | ۲۴ | ۱۲ | D9  |
| ۱۰۰۳۹ | ۱۱۷۲ | ۳۳ | ۱۴ | D24 | ۰    | ۵۰۲۵ | ۴  | ۲۰ | D10 |
| ۷۳۹۳  | ۱۰۷۹ | ۱۸ | ۱۳ | D25 | ۳۰۴  | ۳۷۵۹ | ۱۰ | ۲۰ | D11 |
| ۸۷۶۱  | ۹۹۴  | ۲۳ | ۱۲ | D26 | ۲۲۷۲ | ۳۷۲۵ | ۲۷ | ۲۳ | D12 |
| ۷۳۲۵  | ۰    | ۱۶ | ۰  | D27 | ۲۳۰۸ | ۱۴۲۸ | ۳۴ | ۸  | D13 |
|       |      |    |    |     | ۲۳۲۹ | ۱۷۸۴ | ۳۱ | ۱۰ | D14 |

مرحله پنجم: گراف تأثیرگذاری یا تأثیرپذیری مستقیم متغیرها

با توجه به روابط مستقیم بین متغیرها که شبکه‌ای درهم‌تنیده از روابط رفت و برگشتی است. نرم‌افزار میک مک شاخص‌ها را در دستگاه مختصات دکارتی به چهار دسته تقسیم می‌کند که این دسته‌بندی به شرح زیر ارائه شده است:



شکل شماره ۳. گراف روابط مستقیم

دسته اول: شاخص‌هایی که در ناحیه یک محور مختصاتی قرار گرفته‌اند؛ این دسته از شاخص‌ها دارای تأثیرگذاری بالا و همچنین وابستگی بالا می‌باشند و می‌توان گفت "متغیرهای پیوندی" هستند که ارتباط بین متغیرهای تأثیرگذار و متغیرهای تأثیرپذیر را برقرار می‌کنند. در این دسته متغیر D12 (گسترش بی‌رویه شهر تهران) دارای بالاترین درجه تأثیرگذاری و تأثیرپذیری توأمان بوده است و به عبارت دیگر به عنوان یک عنصر کلیدی رابط بسیاری از متغیرها با یکدیگر است.

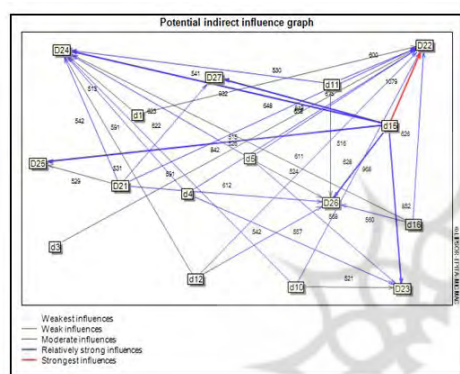
دسته دوم: متغیرهایی که در ناحیه دوم محور مختصاتی قرار گرفته‌اند که دارای تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری پایین می‌باشند. این دسته از شاخص‌ها را می‌توان "شاخص‌های اثرگذار" یا "شاخص‌های محرک" خواند که در بالاترین قسمت نمودار متغیر D15 و متغیرهای دیگر شامل "عدم تأمین خدمات در طرح‌های شهری"، "توسعه بخش خدمات و افول فعالیت‌های صنعتی - کارگاهی"، "سرمایه‌داری غیرمولد"، "ناکارآمدی نهادهای برنامه‌ریزی در سطح ملی"، "مهاجرت سریع در دهه‌های گذشته"، "عدم پاسخگویی شهر تهران"، "ناکارآمدی سیاست‌های آمایش سرزمین"، "سیاست‌های نامناسب مسکن در سطح ملی و محلی" می‌شوند.

دسته سوم: متغیرهایی که در ناحیه سوم محور مختصاتی قرار گرفته‌اند. این دسته از متغیرها دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری ضعیفی هستند و ارتباط محدودی با سایر متغیرها دارند که می‌توان این دسته را "متغیرهای مستقل" نامید. تأثیرگذاری بر روی این متغیرها به علت ارتباطات محدود با سایر متغیرهای درون سیستم بسیار مشکل است و جهت اصلاح و بهبود آن‌ها باید به مواردی خارج از سیستم اندیشید و یا سطح خود متغیر و ارتباطات محدود آن را بهبود بخشید. متغیرهای واجد این ویژگی‌ها عبارت‌اند از "افزایش سریع جمعیت در دهه‌های گذشته"، "عدم تعادل منطقه‌ای از نظر فعالیت"، "عدم تعادل منطقه‌ای از نظر سکونت".

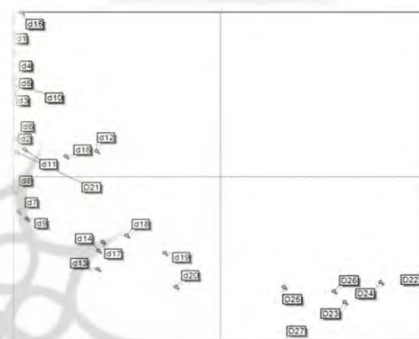
دسته چهارم: این دسته شامل متغیرهایی می‌شود که در ناحیه چهارم مختصاتی قرار گرفته‌اند که دارای وابستگی بالا و تأثیرپذیری پایین هستند. این متغیرها را می‌توان متغیرهای وابسته نامید. این دسته از متغیرها شامل "نخست شهری"، "ایجاد حاشیه‌نشینی"، "توسعه شهرها و شهرک‌های جدید"، "قدرت گرفتن مراکز اقتصادی مناطق غیر مرکزی"، "مهاجرت ساکنین اصیل از مرکز شهر"، "تعطیلی و انتقال کارگاه‌ها و اشتغال از مرکز شهر"، "کاهش ارزش املاک در بافت مرکزی"، "افت کسب‌وکارهای محلی"، "عدم تمایل به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی"، "افت کیفیت واحدهای مسکونی و فرسودگی روزافزون"، "افت کیفیت محیط مسکونی"، می‌شود.

– مرحله ششم: گراف تأثیرگذاری یا تأثیرپذیری غیرمستقیم متغیرها

همانند آنچه درباره نقشه تأثیرگذاری یا تأثیرپذیری مستقیم متغیرها گفته شد در این بخش نیز چهار نوع متغیر «پیوندی»، «اثرگذار»، «مستقل» و «وابسته» قابل‌شناسایی هستند که به ترتیب در ناحیه‌های اول تا چهارم محور مختصاتی قرار می‌گیرند که در شکل ۴ و ۵ نشان داده شده است که بر اساس آن نمودار نیز قابل ترسیم است.



شکل شماره ۶. نمودار گراف روابط غیرمستقیم



شکل شماره ۵. گراف روابط غیرمستقیم شکل

## نتیجه‌گیری

اگر شهر را موجودی زنده تصور کنیم، قلب آن را مرکز شهر تشکیل می‌دهد، همان‌گونه که ارگان‌سیم‌های زنده برای پایداری و سلامت ساختارهای خود نیازمند ستون فقرات هستند، ستون فقرات شهرها که موجب پایداری و استقامت آن‌ها می‌شود، راه‌های اصلی در محدوده مرکز شهر است که در شهرهای سنتی ایران این بخش با بازار مرکزی معرفی می‌شود، از طرفی این ارگان‌های زنده و پویا برای حصول سلامتی ساکنین و حفظ بقاء خود احتیاج به کیفیت محیط شهری مناسب دارند. زیستگاه انسانی هنگامی می‌تواند بیشترین مطلوبیت را برای انسان در بر داشته باشد، که انتظارات وی را در ابعاد مختلف، زیست‌محیطی، اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و... برآورده سازد، از همین رو پژوهش حاضر با موضوعیت تحلیل عوامل کاهش کیفیت زندگی در پیرامون مناطق تجاری مرکز شهر و باهدف تحلیل روابط علی و شناسایی عوامل کاهش‌دهنده کیفیت زندگی در مراکز شهر شکل گرفته است. بنا بر مطالعات صورت گرفته محقق در بخش مرکزی شهر تهران (منطقه ۱۲)، و واکاوی در کلیه عوامل و شاخص‌هایی که حتی امکان تأثیرگذاری‌شان در منطقه موردنظر ضعیف بوده است، و نیز بومی‌سازی شاخص‌ها توسط خبرگان و سنجش روابط دودویی تمام شاخص‌ها با یکدیگر با استفاده از مدل تحلیل تفسیری – ساختاری در نرم‌افزار میک مک، و تعیین نوع و نحوه اثرگذاریشان بر شاخص‌های دیگر و همچنین سطح‌بندی شاخص‌ها، می‌توان گفت که شاخص‌های مؤثر بر کیفیت محیط مسکونی به چهار دسته متغیرهای پیوندی، وابسته، مستقل و تأثیرگذار تقسیم‌بندی می‌شوند. در هر دو نوع روابط مستقیم و غیرمستقیم منتج از نرم‌افزار میک مک، سیاست‌های کلان و نهادی در سطح اول قرار دارد، سیاست‌هایی که صرفاً از کلان‌روندهای اقتصادی سرچشمه می‌گیرند و نه منفعت عمومی، همچون سیاست‌های نامناسب بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده، ناکارآمدی نهاد برنامه‌ریزی در سطح ملی، سرمایه‌داری غیر مولد، افزایش سریع جمعیت در دهه‌های گذشته، گسترش بی‌رویه شهر تهران، سوداگری بازار زمین و اجاره‌بها در مناطق شمالی و غربی شهر، ناکارآمدی نهاد برنامه‌ریزی

در سطح ملی، ناکارآمدی سیاست‌های آمایش سرزمین و... که در سطوح کلان مدیریتی تولیدشده‌اند و منجر به تولید فضایی روبه‌زوال شده‌اند. لذا بهتر است که تصمیمات اتخاذشده در جهت ارتقا سطح کیفی زندگی و احیا مراکز شهری، عمده تأکیدشان بر تقویت شاخص‌هایی باشد که در ماتریس روابط مستقیم و ماتریس روابط غیرمستقیم دارای تأثیرگذاری بالاتری هستند. چراکه با برنامه‌ریزی مناسب برای تقویت شاخص‌های نهادی اثرگذار، به‌خودی‌خود و در یک فرایند سایر شاخص‌ها نیز بهبود می‌یابند و نیازی به برنامه جداگانه برای ارتقای آن‌ها نیست. به‌طور مثال ایجاد قوانین مدون شهرسازی و اتخاذ رویکرد متناسب با پتانسیل و ظرفیت‌های منطقه، دادن امتیازات و امکانات ویژه به این بخش از شهر و توسعه کمی و کیفی آن‌ها می‌تواند سطح کیفیت زندگی را افزایش داده و خود می‌تواند ایجاد انگیزه‌ای باشد برای ماندن و تقویت حس تعلق از دست‌رفته و این موضوع باعث افزایش احساس تعلق و اعتماد بین ساکنین یک محله می‌شود که در ادامه و بر طبق روابط علی و معلولی، سرعت و شتاب اصلاحات کالبدی و کارکردی بیشتر خواهد شد. به‌منظور برقراری پیوند بین عوامل بنیادی (شاخص‌هایی نظیر سیاست‌های نامناسب بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده، توسعه بخش خدمات و افول فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی، ناکارآمدی نهاد برنامه‌ریزی در سطح ملی، سرمایه‌داری غیرمولد، و غیره) و شاخص‌های وابسته (شاخص‌هایی نظیر عدم تعادل منطقه‌ای به لحاظ سکونت و اشتغال، تضعیف بافت مرکزی شهر تهران، قدرت گرفتن مراکز اقتصادی غیر مرکزی (مال‌ها)، توسعه شهرها و شهرک‌های جدید، مهاجرت ساکنین اصیل از مرکز شهر، ایجاد حاشیه‌نشینی) لازم است متغیرهای پیوندی نظیر جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهر تهران و ضرورت تغییر ساختار جمعیتی مرکز شهر و توجه به توسعه میان‌افزا تقویت شوند. عدم توجه به شاخص‌های پیوندی و اثرگذار در برنامه‌ها و طرح‌های شهری و محلات کاملاً مشهود و حلقه مفقوده بسیاری از مطالعات است. بخش مرکزی شهرها به‌واسطه دارا بودن پتانسیل بالا و نیروهای بالقوه نیازمند هدایت هستند چراکه عدم وجود چنین هدایتی سبب خواهد شد که پتانسیل‌های این ناحیه شهری توسط نیروهای بازار و کاربری‌های وابسته به آن نابود شوند لذا برنامه ریزان می‌بایست قبل از آنکه قلب تپنده شهر از تپش با ضربانگ متناسب خود بازماند، پتانسیل‌های محدوده را به سمتی هدایت کنند که بالفعل و شکوفا شوند. لذا با توجه به اینکه خروجی مدل ISM، عامل کلیدی سیاست‌های کلان و نهادی است که در سطح اول نیز قرارداد، این سیاست‌ها می‌بایست در اولویت قرار گیرند و راهکار پیشنهادی برای این موضوع، توجه به سیاست‌های بازآفرینی شهری در منطقه با توجه به جامعیت نگاه این سیاست‌ها و استفاده از ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های منطقه جهت ارتقا و توسعه مرکز شهر است. سعی در عملیاتی کردن این رویکرد، بدون توجه به بسترهای مناسب و شناسایی موانع آن، قابل تحقق نیست. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده لزوم نظارت همگانی و ارتباط بین سازمانی در طرح‌ریزی و اجرای برنامه‌های شهری نیز به نظر می‌رسد. در مورد بحث کیفیت زندگی، بالأخص در مرکز شهر مطالعات فراوانی صورت گرفته که نتایج پژوهش حاضر با نتایج پژوهش‌کننده لاوسن، جان هنشال، و هوانگ که هر دو حومه‌سازی (عدم توجه به توسعه میان‌افزار) و ضعف سیاست‌های مدیریت رشد و بازسازی شهری را عامل زوال بخش مرکزی می‌دانند و همچنین با نتایج پژوهشی که توسط فرجام صورت گرفته و عامل ضعف اقتصادی و مهاجرت را علت اصلی تمام دگرگونی‌ها در بخش مرکزی شهرها می‌داند و نتایج پژوهش ضرابی و ایران‌دوست که تداخل‌های مدیریتی و نبود ارتباطات سازمانی را عامل رکود این بخش می‌داند، و نتایج پژوهش صیامی که نگاه صرفاً کالبدی و ضعف فرایند بهسازی را از عوامل کاهش کیفیت می‌داند، همسو می‌باشد. لکن یافته‌های محقق در مقاله حاضر عامل سیاست‌های کلان را کلیدی‌ترین عامل معرفی می‌نماید و سایر عوامل را که دیگر محققین در پژوهش‌های خود به آن پرداخته‌اند را زیرمجموعه و نشأت گرفته از سیاست‌های کلان می‌داند.

## تشکر و قدردانی

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله که مستخرج از رساله دکتری است، حامی مالی نداشته است.



## منابع

- ۱) آروین، محمود و زنگنه، سعید (۱۳۹۹) تحلیل موانع بهره‌گیری از رویکرد توسعه میان افزا، فصلنامه شهر پایدار، بهار ۱۳۹۹، دوره ۳، شماره ۱، صص. ۷۱-۸۷.
- ۲) بهزاد فر، مصطفی و شکیبامنش، امیر (۱۳۸۷) جایگاه راهنماهای طراحی در فرآیند طراحی شهری و نقش آن‌ها در ارتقاء کیفیت فضاهای شهری، فصلنامه آرمان شهر: معماری و شهرسازی، زمستان ۱۳۸۷، دوره ۱، شماره ۱، صص. ۱۶-۱.
- ۳) پامیر، سای (۱۳۸۹) آفرینش مرکز شهری زنده، مترجم: مصطفی بهزادفر و امیر شکیبامنش، چاپ چهارم، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ۴) پل، ریک ون (۱۳۹۰) رویکردها و روش‌های سنجش کیفیت محیط مسکونی شهری، ترجمه مجتبی رفیعیان و جمشید مولودی، چاپ اول، تهران: انتشارات آذرخش.
- ۵) پوراحمد، احمد؛ سیف‌الدینی، فرانک؛ پرنون، زیبا (۱۳۹۰) مهاجرت و تغییر کاربری اراضی در اسلامشهر، فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، پاییز ۱۳۹۰، دوره ۲، شماره ۳، صص. ۱۵۰-۱۳۱.
- ۶) توانا، مصطفی و احمدی، بهمن (۱۳۹۴) بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مرکز شهر ارومیه با تأکید بر توسعه پایدار شهری، اولین کنفرانس تخصصی معماری و شهرسازی ایران، شیراز.
- ۷) حاتمی نژاد، حسین؛ فرهودی، رحمت‌الله؛ محمدپور، مرتضی (۱۳۸۷) تحلیل نابرابری اجتماعی در برخورداری از کاربری‌های خدمات شهری، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، پاییز ۱۳۸۷، دوره ۴۱، شماره ۶۱، صص. ۸۵-۷۱.
- ۸) حبیبی، لیلا و محمودی پاتی، فرزین (۱۳۹۶) از بازار تا پاساژ: تحلیلی بر سیر تحولات فضاهای تجاری مدرن در شهر تهران، مجله باغ نظر، تابستان ۱۳۹۶، دوره ۱۴، شماره ۴۹، صص. ۵۲-۴۳.
- ۹) حبیبی، سیدمحسن و سلیمی، جواد (۱۳۷۶) استخوان‌بندی شهر تهران، چاپ یکم، تهران: سازمان مشاور مهندسی.
- ۱۰) حبیبی، سیدمحسن (۱۳۸۷) کتاب از شار تا شهر، چاپ پانزدهم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۱) خالو باقری، مهدیه (۱۳۹۱) رویارویی با نابرابری فضایی ضمن به‌کارگیری برنامه‌ریزی مبتنی بر ارتقا کیفیت زندگی؛ (مورد مطالعه: منطقه ۱۳ شهر تهران)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، زمستان ۱۳۹۱، دوره ۱، شماره ۱، صص. ۶۷-۴۹.
- ۱۲) فروهر، امیر و خیرالدین، رضا (۱۳۹۴) تجاری شدن جداره‌های شهری و تأثیر آن بر کیفیت فضایی محلات مسکونی، فصلنامه علمی پژوهشی آمایش جغرافیایی فضا، تابستان ۱۳۹۴، دوره ۶، شماره ۲۰، صص. ۸۴-۶۳.
- ۱۳) داداش‌پور، هاشم و روشنی، صالح (۱۳۹۱) شناسایی عوامل مؤثر بر کیفیت محیط مسکونی در محله‌های قدیمی (مطالعه موردی: محله سنگلج تهران)، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، زمستان ۱۳۹۱، دوره ۳، شماره ۱۰، صص. ۸۴-۷۱.
- ۱۴) رفیعیان، مجتبی؛ براتی، ناصر؛ آرام، مرضیه (۱۳۸۹) سنجش ظرفیت فضاهای بدون استفاده در مرکز شهر قزوین، فصلنامه معماری و شهرسازی، پاییز ۱۳۸۹، دوره ۳، شماره ۵، صص. ۶۱-۴۵.
- ۱۵) زبردست، اسفندیار و نورائی، همایون (۱۳۹۵) سنجش کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان، نشریه هنرهای زیبا، زمستان ۱۳۹۵، دوره ۲۱، شماره ۴، صص. ۳۹-۳۸.
- ۱۶) سازمان نوسازی شهرداری تهران (۱۳۸۸) طرح پژوهشی آسیب‌شناسی طرح‌های نوسازی محله سیروس.
- ۱۷) سالاری مقدم، زهرا؛ زیاری، کرامت‌الله؛ حاتمی‌نژاد، حسین (۱۳۹۸) سنجش و ارزیابی زیست‌پذیری محلات شهری، فصلنامه شهر پایدار، پاییز ۱۳۹۸، دوره ۲، شماره ۳، صص. ۵۸-۴۱.
- ۱۸) شوهران، علیرضا و مکوندی، مهدی (۱۳۹۲) بررسی نقش کیفیت محیط مسکونی در مهاجرت‌های درون‌شهری، همایش ملی معماری پایدار و توسعه شهری، بوکان.
- ۱۹) صیامی، قدیر؛ اختری تکه، اکرم؛ خانی زاده، محمدعلی (۱۳۹۵) سنجش معیارهای سرزندگی اقتصادی بازارهای تاریخی ایران با رویکرد بازآفرینی، فصلنامه آمایش محیط، پاییز ۱۳۹۵، دوره ۹، شماره ۳۴، صص. ۲۶-۱.
- ۲۰) ضرابی، اصغر (۱۳۹۱) تحلیلی بر کاربری اراضی CBD در کلان‌شهرهای ایران، مجله برنامه‌ریزی فضایی، پاییز ۱۳۹۱، دوره ۲، شماره ۲، صص. ۱۰۴-۸۱.
- ۲۱) فرجام، رسول (۱۳۹۲) تحلیل فضایی توسعه ترکیبی کاربری‌ها و زوال بخش مرکزی شهر مطالعه موردی: کلان‌شهر شیراز، رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی محمد سلیمانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی تهران.
- ۲۲) فرجام، رسول (۱۳۹۵) تحلیل عوامل مؤثر بر کاهش کیفیت محیطی بخش مرکزی شهرها، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای،

- تابستان ۱۳۹۶، دوره ۷، شماره ۲۶، صص. ۱۷۶-۱۶۱.
- ۲۳) فرجام، رسول؛ قره‌بگلو، مینو؛ ابراهیمی‌نژاد، احد؛ جاویدمهر، ملیحه (۱۳۹۶) ارزیابی مراکز شهری مبتنی بر رویکرد پاسخ‌دهی محیطی، فصلنامه مطالعات شهری، تابستان ۱۳۹۷، دوره ۷، شماره ۲۷، صص. ۱۶-۳.
- ۲۴) قربانیان، مهشید (۱۳۸۹) بازسازی بخش مرکزی شهرها، نشریه معماری و شهرسازی ایران، تابستان ۱۳۸۹، دوره ۱، شماره ۱، صص. ۹۰-۷۷.
- ۲۵) سلیمانی مهرنجاتی، محمد؛ زنگانه، احمد؛ کرمی، تاج‌الدین؛ آهنگری، نوید (۱۳۹۸) تحلیل پیامدهای تراکم کاربری‌های شهری و فرا شهری بر کارکرد محله‌ای، فصلنامه مطالعات و ساختار کارکرد شهری، زمستان ۱۳۹۷، دوره ۵، شماره ۱۷، صص. ۱۶۹-۱۴۲.
- ۲۶) کلانتری خلیل‌آباد، حسین و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴) مدیریت و برنامه‌ریزی احیا ناحیه تاریخی شهر یزد، پژوهش‌های جغرافیایی، زمستان ۱۳۸۴، دوره ۴، شماره ۵۴، صص. ۹۲-۷۷.
- ۲۷) کوبی، افشین (۱۳۸۶) معیارهای ارزیابی کیفیت زندگی شهری در مراکز شهری، نشریه هویت شهر، پاییز و زمستان ۱۳۸۶، دوره ۱، شماره ۱، صص. ۸۵-۷۶.
- ۲۸) گودرزی، غزاله؛ بهزادفر، مصطفی؛ زیاری، یوسفعلی (۱۳۹۸) واکاوی اثر تغییرات کالبدی بافت تاریخی بر حافظه تاریخی شهروندان، فصلنامه شهر پایدار، تابستان ۱۳۹۸، دوره ۲، شماره ۲، صص. ۶۹-۵۳.
- ۲۹) لاله‌پور، منیژه (۱۳۹۸) تحلیلی بر سیاست‌ها و قوانین زمین شهری با تأکید بر رویکرد مقابله با سوداگری در بازار زمین شهری، فصلنامه آمایش محیط، زمستان ۱۳۹۸، دوره ۱۲، شماره ۴۷، صص. ۲۰۶-۸۳.
- ۳۰) لشکری، الهام و خلج، مهرشاد (۱۳۹۳) سنجش کیفیت محیط شهری با رویکرد مکان محور، چاپ اول، تهران: انتشارات گنج هنر.
- ۳۱) مشهدی‌زاده دهقانی، ناصر (۱۳۸۶) تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری، چاپ دهم، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران
- ۳۲) مکرونی، گلابول؛ ایران‌دوست، کیومرث؛ حبیبی، کیومرث (۱۳۹۴) ارزیابی کیفیت زندگی در مرکز شهر سمنجان، پاییز ۱۳۹۴، دوره ۱۴، شماره ۱۳، صص. ۱۸-۵.
- ۳۳) منصور، سیدامیر و حبیبی، امین (۱۳۸۹) تبیین و ارزیابی مؤلفه‌های مؤثر بر ارتقای نقش منظر در پایداری محیط بررسی موردی رودخانه خشک شیراز، مجله باغ نظر، زمستان ۱۳۸۹، دوره ۷، شماره ۱۵، صص. ۷۸-۶۳.
- ۳۴) موحد، علی (۱۳۸۵) احیای بازارهای تاریخی هویت بخشی به فضای کالبدی شهر، همایش منطقه‌ای معماری کویر، دانشگاه آزاد اردستان.
- ۳۵) مهدی‌زاده، جواد؛ مطلق، محمدتقی؛ امیری، مهین دخت؛ صراف‌زاده، هایده (۱۳۹۲) برنامه‌ریزی تجربیات راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)، چاپ اول، تهران: آرمانشهر.
- 36) Henshall, John. (2019) Downtown Revitalization and Delta Blues in Clarksdale, edition 1, Publisher: Springer Singapore.
- 37) Dionysia, Lambiri. & Bianca, Biagi. (2006) Quality of Life in the Economic and Urban Economic Literature, Centro di Ricerche Economiche Nord SUD Journal, Vol.84, No.1, pp.1-25.
- 38) Kennedy, Lawson Smith. (2005) Why Downtown Should Matter to Planning Commissioners, Planning Commissioners Journal, Vol.4, No.57, pp.1-3.
- 39) Hande, Yalcinta. (2008) Evaluating the Impact of Urban Competitive Advantage on Economic Revitalization of Deprived Inner Cities through (Case Study: Held in Istanbul), PHD Thesis in School of Engineering and sciences of Izmir, Institute of Technology. Turkey.
- 40) Uijeong, Hawang. & Myungje, Woo. (2020) Analysis of Inter Relationships between Urban Decline and Urban Sprawl, Sustainability Journal, Vol.12, No.4, pp.1-23



**Explaining the Mehr Housing Residents' Quality of Life**  
**Case Study: Qaen City**

Mehdi Mododi Arkhudi<sup>1\*</sup>, Zahra Mohammadi<sup>3</sup>,

1- Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Bozorgmehr University of Qaenat, Qaen, Iran

2- M.A Student of Geography and Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran

**Received: 8 April 2020**

**Accepted: 31 July 2020**

**Extended Abstract**

**Introduction**

Generally, the importance and necessity of housing preparation is not hidden from anyone. Especially in a country such as Iran, where the majority of the population is at middle and low-income levels, housing has always been a basic issue for households. It should be noted that the quality of housing is directly related to the quality of life and the social and economic development of different societies, so that the accommodation of families in unsuitable housing has caused social problems and anomalies that mutually will lead to negative economic effects on the communities. Therefore, proper housing does not only depend on its low price, but also other factors in the construction of housing, including security, tranquility, comfort, favorable environmental and health conditions and such factors will have a direct impact on appropriate housing. In this regard, over the recent years, the Mehr housing project was put on the agenda by Iran to provide housing for the middle and low-income levels of society; the observations indicate that the project, although the project partially elevated the access of the middle and low-income groups of society to housing, the lack of proper quality of the constructed housing caused dissatisfaction among the residents. Accordingly, the importance and necessity of the present study is that by identifying and evaluating the effective factors on the Mehr housing residents's quality of life, the necessary knowledge is provided about the project's problems and mechanisms are taken to reduce and solve them. Therefore, the purpose of the study is to investigate the effective factors on the Mehr housing residents's quality of life of Qaen. Also, in this research, the Mehr housing residents's quality of life of Qaen in relation to economic, security, leisure, satisfaction of housing, health and welfare, environmental, management, and participation factors has been investigated.

**Methodology**

The general research approach is quantitative one and in terms of data collection method, it's based on library and field data. In order to distribute the questionnaire, a sample of 250 people was examined. Data analysis were performed by using of descriptive statistical indicators such as frequency distribution and also Structural Equation Modeling Method with Partial Least Squares (PLS).

**Result and Discussion**

Overallly, the results showed that economic factors, with a path coefficient of 0.633, and a

---

\* . Corresponding Author (Email: [Mododi@buqaen.ac.ir](mailto:Mododi@buqaen.ac.ir))

Copyright © 2020 Journal of Sustainable City. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution- noncommercial 4.0 International License which permits copy and redistribute the material just in noncommercial usages provided the original work is properly cited