فصلنامه علمی- پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، ۶(۱(پیاپی ۲۱))، ۵۰-۳۳
www.iueam.ir
نمایه در ISC، EconLit، Econbiz، SID، Google Scholar، Noormags، Magiran، Ensani، RICeST، Civilica
شاپا: ۲۳۴۵-۲۸۷۰

فصلنامه علمی- پژوهشی
اقتصاد و مدیریت شهری

تحلیل زیست‌پذیری در بافت فرسوده شهر اصفهان با تأکید بر استراتژی توسعه شهری

نعمت‌اله اکبری استاد گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران
روزیتا مویدفر استادیار گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران
فرزانه میرزائی خوندابی* کارشناسی‌ارشد علوم اقتصادی، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران

دریافت: ۱۳۹۶/۰۳/۲۱ پذیرش: ۱۳۹۶/۰۶/۱۸

چکیده: سیاست‌های ناکارآمد در زمینه بافت‌های فرسوده و کیفیت پایین زیست‌پذیری در این مناطق، نیاز به رویکرد نوینی در تهیه و اجرای برنامه‌های نوسازی و بهسازی را مطرح می‌کند. بدین منظور استراتژی توسعه شهری می‌تواند الگوی مناسبی برای جایگزینی برنامه‌های فعلی باشد. هدف پژوهش حاضر، ارزیابی زیست‌پذیری در بافت فرسوده اصفهان به عنوان یکی از ارکان استراتژی توسعه شهری، برای استفاده از این رویکرد در نوسازی و بهسازی آن می‌باشد. همچنین نوآوری آن در پرداختن به وضعیت زیست‌پذیری بافت فرسوده به صورت مستقل از شهر، برای تهیه برنامه استراتژی توسعه شهری است. روش پژوهش، توصیفی- تحلیلی و از نظر هدف، کاربردی است. داده‌های مورد نیاز پژوهش با استفاده از پرسشنامه گردآوری شدند. این پرسشنامه‌ها در ماه‌های شهریور و مهر سال ۱۳۹۴ توزیع و تکمیل شدند. در این پژوهش از نرم‌افزارهای SPSS، EXCEL و Arc Gis استفاده شده است. نمونه جامعه آماری شامل ۳۸۵ نفر از ساکنان بافت فرسوده بوده است که به روش تصادفی طبقه‌بندی شده انتخاب شده‌اند. براساس یافته‌های پژوهش، بافت فرسوده اصفهان با میانگین ۲/۴۹ و آماره t ۳۸/۰۷-، زیست‌پذیر نیست و ساکنان از لحاظ برخورداری از این شاخص استراتژی توسعه شهری وضعیت آن را مطلوب ارزیابی نکرده‌اند. همچنین هر سه بعد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی آن در وضعیت نامطلوبی هستند و در این بین، بعد اجتماعی، وضعیت بحرانی‌تری داشته است. در تمامی نقاط این محدوده، شرایط زیست‌پذیری یکسان نیست و بین بافت فرسوده مناطق پانزده‌گانه آن از نظر زیست‌پذیری تفاوت معنی‌داری دیده می‌شود. در این میان، بافت فرسوده منطقه نه نسبت به یازده و چهار و بافت فرسوده منطقه سه نسبت به منطقه یازده، زیست‌پذیری بیشتری داشته است.

واژگان کلیدی: زیست‌پذیری، بافت فرسوده، استراتژی توسعه شهری، نوسازی و بهسازی، شهر اصفهان
طبقه‌بندی JEL: L39, R58, O47, N95, I25

* نویسنده مسئول: f.mirzaie92@gmail.com

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

۱- مقدمه

امروزه با رشد روزافزون شهرنشینی، مشکلات شهری، بیش از هر زمان دیگری دامن‌گیر شهرهای کشور شده است. مشکل مسکن، حمل‌ونقل شهری، کمبودهای زیست‌محیطی و آلودگی‌های مربوط به آن، نمونه‌های مشخصی از این مشکلات هستند. این مشکلات با تأثیرگذاری بر تمامی جنبه‌های شهرنشینی، روابط منطقی زندگی شهرنشینی را نابسامان نموده و کیفیت کلی و قابلیت زندگی در آنها را به شدت کاهش داده و زمینه ناپایداری در آنها را فراهم کرده است (عربشاهی، ۱۳۸۲).

یکی از جنبه‌های حائز اهمیت در شهرها که هم علت و هم معلول بسیاری از معضلات شهری است، بافت فرسوده شهری می‌باشد. ماهیت بافت فرسوده، هرگونه بی‌توجهی به آن را از جهات مختلف بی‌اعتبار می‌کند؛ زیرا هم از لحاظ فرهنگی، خاستگاه شهر امروزی و یادگاری از فرهنگ و تاریخ پیشین است، از لحاظ اجتماعی چه در صورت متروک شدن و چه کاربری‌های نامتناسب، بخشی از جامعه و ضامن زندگی انسان‌ها است، از لحاظ کالبدی با وجود همه فرسودگی هنوز دارای ارزش معماری و شهرسازی بی‌نظیری است (پوراحمد و زارعی، ۱۳۹۴).

مناطق فشرده و فرسوده شهری، بر تصمیم‌گیری‌های مدیران شهری تأثیرگذار هستند و بخش مهمی از فعالیت‌های آنها به بهبود شرایط و راهکارهای مناسبی برای افزایش شرایط زندگی در این مناطق اختصاص یافته است (Wang et al., 2007).

این بافت‌ها معمولاً از کیفیت زیست‌محیطی پایین و فضای غیربهداشتی رنج برده و گاهی آلودگی‌های ناشی از آب‌های سطحی، سیستم فاضلاب و جمع‌آوری زباله در آنها دیده می‌شود. سکونت غیرمجاز، نسبت بالای استیجار، شیوع اعتیاد و انواع ناهنجاری‌های رفتاری و بزهکاری و ناامنی به ویژه برای کودکان و بانوان، از ویژگی‌های بافت فرسوده شهرها می‌باشد (ایزدی، ۱۳۸۰)؛ لذا این نارسایی‌ها موجب شده است که این مناطق نسبت به سایر مناطق شهری، از کیفیت زندگی پایین‌تری برخوردار باشند و زیست‌پذیری در آنها کاهش یابد.

اهمیت و ضرورت این پژوهش در دو زمینه موضوعی و موضعی قابل بحث است. با توجه به این‌که زیست‌پذیری، ویژگی‌های کلی اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی یک ناحیه را نشان می‌دهد، می‌تواند به عنوان ابزاری قدرتمند برای نظارت بر برنامه‌ریزی توسعه اجتماعی، بازشناسی راهبردهای قبلی و طراحی سیاست‌های آینده استفاده شود. از طرف دیگر، اصفهان، شهری تاریخی است که جمعیت ساکن در بافت تاریخی و فرسوده خود را به علت کمبود امکانات و خدمات و عدم‌دسترسی مناسب، از دست داده که این امر به فرسایش و متروک شدن بسیاری از بناها انجامیده است. از طرف دیگر با رشد و گسترش بی‌رویه شهر و با تبدیل و تغییر کاربری بسیاری از باغ‌ها و اراضی، اکوسیستم طبیعی آن به هم خورده و دچار بحران زیست‌محیطی شده است.

اتخاذ سیاست‌های ناکارآمد در عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در زمینه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، به تدریج موجب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل‌توجهی از بافت‌های هسته مرکزی و میانی شهرها و ایجاد تضاد شدید بین بافت‌های شهری به ویژه بافت‌های جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها ایجاد شده‌اند، با بافت‌های فرسوده که توان تطابق با این تغییرات را نداشته‌اند، شده است. این بافت‌ها علاوه‌بر وجود مسائل و مشکلات کالبدی، کیفیت فضای شهری را نیز تنزل داده‌اند و حضور انسان را در فضاهای شهری با معضل روبه‌رو ساخته‌اند (سجادی و محمدی، ۱۳۹۰).

زمانی می‌توان جایگاه برنامه‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده را مشخص کرد که چشم‌اندازی مناسب برای توسعه شهر داشته و به راهبردی مناسب برای توسعه و پایداری شهر دست یافته باشیم (عبدلعلی‌زاده، ۱۳۸۹). با توجه به این‌که راهبرد توسعه

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

شهری، شکل کامل و پیشرفته برنامه‌ریزی شهری است که می‌تواند در شهر یا بخشی از شهر استفاده شود، به‌کارگیری راهبرد توسعه شهری برای نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، کارگشا و مفید است. اگر شهرها و شهرهای کوچک بخواهند رفاه ساکنان و شهروندان کشورشان را افزایش دهند، باید در چهار جنبه، پایدار و کاربردی باشند که به این چهار ویژگی، اصول یا ارکان CDS[1] گفته می‌شود: زیست‌پذیری، رقابت‌پذیری، بانک‌پذیری و حکمرانی خوب شهری (World Bank, 2000).

راهبرد توسعه شهری، سه هدف عمده؛ یعنی رشد اقتصادی، کاهش مستمر فقر و بهبود مدیریت شهری را دنبال می‌کند. در این راهبرد پس از شناسایی وضعیت موجود و ترسیم وضعیت مطلوب، راه‌های دستیابی به وضعیت مطلوب، شناسایی و طراحی می‌شود. بنابراین یکی از نخستین اقدامات لازم در راهبرد توسعه شهری، شناسایی وضعیت موجود است. از طرفی وضعیت موجود بافت فرسوده، مستلزم ارزیابی سطح ارکان CDSمی‌باشد که دستیابی به آن‌ها منجر به تحقق اهداف استراتژی توسعه شهری نیز می‌شود. بنابراین هدف این پژوهش، تحلیل وضعیت کنونی زیست‌پذیری (به عنوان یکی از ارکان استراتژی توسعه شهری) در بافت فرسوده شهر اصفهان و مقایسه بافت فرسوده مناطق پانزده‌گانه آن از نظر سطح زیست‌پذیری به منظور استفاده از این رویکرد در نوسازی و بهسازی آن می‌باشد. با توجه به این اهداف، سؤالات پژوهش به ترتیب عبارتند از:

- بافت فرسوده شهر اصفهان از نظر زیست‌پذیری چه وضعیتی دارد؟

- در بین بافت فرسوده مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان کدام یک نسبت به سایرین، از زیست‌پذیری بیشتری برخوردار است؟

۲- پیشینه تحقیق

الف) مطالعات خارجی

رسولی‌منش و همکارانش (۲۰۱۱)، در پژوهشی با مقایسه تعاریف اتحادیه شهرها و بانک جهانی در مالزی به این موضوع پرداختند که اصطلاح پایداری در اشکال و تعاریف مختلفی استفاده می‌گردد. به‌منظور کنار آمدن با چهار دهه از مشکلات اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی جهانی، توسعه پایدار باید به عنوان یک اصل توسط سازمان‌های بین‌المللی، دولت‌های ملی و محلی به تصویب برسد. از طرف دیگر، رویکردهای جدید در مدیریت شهری باید به منظور دستیابی به توسعه پایدار به‌کار گرفته شوند. اگرچه استراتژی توسعه شهری و توسعه پایدار در بسیاری از زمینه‌های مختلف تعریف می‌شود، در این مقاله دو تعریف خاص از استراتژی‌های توسعه شهری مطرح شده توسط اتحادیه شهرها و بانک جهانی به منظور دستیابی به توسعه پایدار بیان و تحلیل شده است.

واحد اطلاعات اکونومیست[2] (۲۰۱۱) در گزارشی، به رتبه‌بندی ۱۴۰ شهر از کشورهای مختلف دنیا در سال ۲۰۱۱ براساس شاخص زیست‌پذیری پرداخته است. این رتبه‌بندی براساس ۳۰ عامل کمی و کیفی انجام شده است که این عوامل در پنج طبقه کلی قرار گرفته‌اند: ثبات (محیط اجتماعی)، مراقبت‌های بهداشتی، فرهنگ و محیط، تحصیلات و زیرساخت‌ها. در این رتبه‌بندی، شهر ملبورن در استرالیا به عنوان زیست‌پذیرترین شهر و شهر هراره در زیمباوه به عنوان غیرقابل زیست‌ترین شهر، رتبه‌بندی شده‌اند. نتایج این پژوهش نشان دادند که شهرهای دارای امتیاز بالاتر، غالباً شهرهایی با اندازه متوسط، در کشورهای ثروتمند و تراکم جمعیت نسبتاً پایین بوده‌اند.

سانگ[3] (۲۰۱۱) در پژوهشی با استفاده از مدل معادلات ساختاری، به شناسایی عوامل مؤثر بر سطح زیست‌پذیری پرداخته و سه متغیر کیفیت محیط‌زیست،

1- City Development Strategy

2- Economist Intelligence Unit

3- Song

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]

[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

امکانات عمومی و توسعه اقتصادی را به عنوان عوامل مؤثر بر زیست‌پذیری معرفی و برای اندازه‌گیری این سه متغیر، ۲۴ متغیر کمی را از سالنامه‌های آماری استخراج کرده است. نمونه مورد استفاده پژوهشگر، شامل ۲۸۴ شهر از چین بوده است. نتایج پژوهش نشان‌دهنده تأثیر مستقیم توسعه اقتصادی بر زیست‌پذیری و عدم‌تأثیر کیفیت محیط‌زیست و امکانات عمومی بر زیست‌پذیری بوده که وی علت عدم‌تأثیر این دو متغیر را کیفیت پایین متغیرهای مورد استفاده و کوچک بودن حجم نمونه دانسته است.

کاشف (۲۰۱۶) در پژوهشی تحلیلی، به بررسی پیشینه و جریان‌های نظری مختلفی پرداخته که با مفهوم شهرهای زیست‌پذیر در ارتباط است. در این پژوهش، سازه‌های علمی از رشته معماری و برنامه‌ریزی شهری با شاخص‌های معروف فرهنگ و غیره که شهرها را براساس استانداردهای زندگی، خدمات و جذابیت بین‌المللی‌شان رتبه‌بندی می‌کند کنار هم قرار داده شده‌اند. همچنین وی تحلیلی مقایسه‌ای از این رویکردهای متنوع و درک متفاوتی از زیست‌پذیری شهری ارائه می‌دهد که به غنا و تنوع موجود در طراحی، برنامه‌ریزی و ابزارهای فعلی رتبه‌بندی بستگی دارد. این پژوهش در نهایت تلاش می‌کند تا در مورد وضعیت، شرایط و فرایندهایی که ممکن است زیست‌پذیری موقعیت‌های مختلف شهری را بالا ببرد، روشنگری کند.

ب) پژوهش‌های داخلی

عیسی‌لو و همکارانش (۱۳۹۳) پژوهشی به‌منظور شناسایی شاخص‌های جوامع روستایی زیست‌پذیر و ارزیابی این شرایط در وضع موجود سکونتگاه‌های روستایی بخش کهک شهرستان قم انجام دادند. روش پژوهش، توصیفی- تحلیلی و جامعه آماری کلیه ساکنان دائمی ۹ روستای بخش کهک بوده که به روش نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌ای انتخاب شده است. نتایج پژوهش نشان دادند که شاخص‌های اقتصادی، نقش بسزایی در تعیین میزان زیست‌پذیری در نواحی روستایی این بخش داشته است. به علاوه نتایج آزمون مقایسه تعقیبی سکونتگاه‌ها نیز نشان دادند که با وجود اینکه برخی از روستاها دارای امکانات و خدمات بیشتری هستند، اما از لحاظ زیست‌پذیری در سطح پایین‌تری نسبت به نقاط روستایی کم‌جمعیت‌تر قرار گرفته‌اند. سرانجام رفع معضلات اقتصادی و توانمندسازی روستاییان را اصلی‌ترین عامل زیست‌پذیری سکونتگاه‌های روستایی دانسته‌اند.

پوراحمد و همکارانش (۱۳۹۴)، پژوهشی برای تحلیل وضعیت پیرانشهر براساس شاخص‌های استراتژی توسعه شهری (CDS) انجام دادند. روش پژوهش، توصیفی- تحلیلی و روش جمع‌آوری داده‌ها نیز به صورت میدانی و با استفاده از ابزار پرسشنامه از سه گروه جامعه آماری یعنی شهروندان، مسئولان و نخبگان بوده است. به‌منظور تحلیل داده‌ها، از نرم‌افزارهای SPSS و Lisrel استفاده شده است. نتایج پژوهش نشان دادند که هر سه گروه، وضعیت پیرانشهر را از لحاظ شاخص‌های CDS، مطلوب ارزیابی نکرده‌اند. تفاوت دیدگاه گروه‌ها با استفاده از آزمون مانوا[1] حاکی از وجود تفاوت معنادار دیدگاه گروه‌های شهری است؛ به گونه‌ای که بین دیدگاه گروه‌ها در مورد همه شاخص‌های CDS به جز حکمروایی، تفاوت معنی‌داری وجود دارد.

ایراندوست و همکارانش (۱۳۹۴)، پژوهشی در زمینه شناسایی مشخصات جوامع شهری زیست‌پذیر و ارزیابی زیست‌پذیری بخش مرکزی قم انجام دادند. روش این پژوهش، توصیفی- تحلیلی بوده و همچنین بررسی‌های اسنادی، پیمایشی و میدانی نیز انجام شده است. نتایج پژوهش نشان دادند که از لحاظ شاخص اجتماعی، برابری و عدالت دارای وضعیت مناسبی است. از لحاظ اقتصادی، مطلوبیت مکانی (دسترسی مناسب) مساکن بخش مرکزی باعث کاهش هزینه‌های جابه‌جایی شده اما در مقابل هزینه‌های مسکن، استطاعت‌پذیری واقعی مساکن این بخش را تحت تأثیر قرار داده است. از

1- Manova

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

نظر زیست‌محیطی نیز هر سه عامل هوا، آب و صوت نسبت به معیارها و استانداردهای مشخص شده فاصله داشته است.

رشیدی ابراهیم حصاری و همکارانش (۱۳۹۵)، پژوهشی به‌منظور شناخت وضعیت زیست‌پذیری منطقه کلان‌شهری تبریز انجام دادند. برای دستیابی به این هدف با بهره‌گیری از روش کتابخانه- پیمایشی و ابزار پرسشنامه، ۳۸۴ نفر از ساکنان منطقه را به روش نمونه‌گیری احتمالی، ارزیابی کرده‌اند. نتایج پژوهش نشان دادند زیست‌پذیری منطقه کلان‌شهری تبریز با میانگین ۲/۸۶ و آماره t ۴/۷۵، در حد متوسط قرار داشته است. همچنین در تمامی نقاط آن، شرایط زیست‌پذیری یکسان نیست و بین منطقه کلان‌شهری تبریز از نظر زیست‌پذیری، تفاوت معناداری دیده شده است، در این میان، در شاخص اقتصادی، اختلاف زیست‌پذیری در منطقه مورد مطالعه بیش از سایر شاخص‌ها است.

شماعی و همکارانش (۱۳۹۵) پژوهشی در زمینه شناخت وضعیت زیست‌پذیری در بافت فرسوده زنجان انجام دادند. در این پژوهش از روش‌های توصیفی- تحلیلی و پیمایشی و ابزار پرسشنامه استفاده شده و اطلاعات گردآوری شده با به‌کارگیری تحلیل‌های عاملی، رگرسیون و تحلیل مسیر در محیط نرم‌افزار SPSS تجزیه‌وتحلیل شدند. نتایج پژوهش نشان دادند زیرشاخص‌های مدیریتی، سهم بیشتری در تأثیرگذاری بر میزان زیست‌پذیری بافت فرسوده شهر زنجان دارد. همچنین نتایج تحلیل رگرسیونی زیست‌پذیری نشان دادند که در میان عوامل، زیست‌پذیری بافت فرسوده شهر زنجان، بیشترین مقدار همبستگی را با شاخص اجتماعی دارد؛ چنان‌که تحلیل مسیر نیز نشانگر آن است که شاخص اجتماعی در میان سایر عوامل، به‌طور مستقیم بیشترین اثر را بر زیست‌پذیری داشته است.

بررسی پیشینه پژوهش نشان می‌دهد، مطالعات درباره زیست‌پذیری، بیشتر بر شهرهای بزرگ و نواحی روستایی متمرکز است و به نواحی فرسوده کمتر توجه شده است. استراتژی توسعه شهری نیز بیشتر برای شهرها مطرح بوده است. بنابراین، بررسی تئوریکی و تحقیق کمی- کیفی در این زمینه می‌تواند عمق‌اندیشی لازم بین مفاهیم بافت فرسوده، زیست‌پذیری و استراتژی توسعه شهری را افزایش دهد و زمینه‌ساز پژوهش‌های عمیق در حوزه مدیریت و آمایش بافت فرسوده شهری باشد.

۳- مبانی نظری

بافت فرسوده

رسمی‌ترین تعریف نظری از بافت‌های فرسوده، در یکی از مصوبات سال ۱۳۸۴ شورای عالی شهرسازی و معماری آمده است: «مراد از فرسودگی، کاهش کارآمدی و کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید. پیامد فرسودگی در نهایت، به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌شود که در اشکال گوناگون؛ از جمله کاهش یا فقدان زیست‌پذیری، ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی، قابل دریافت و شناسایی است.» فرسودگی در این تعریف، توسط ساختمان‌های قدیمی و ناپایدار، معبر کم‌عرض با ساکنان متعلق به طبقه کم‌درآمد و دارای مشکلات اجتماعی، تعریف می‌شود (عندلیب، ۱۳۸۹).

بافت‌های فرسوده به دلیل معضلاتی مانند: سطح پایین کیفیت زندگی، کاهش امنیت، مشکلات ترافیکی، فضاهای بی‌دفاع، ترس، بالا بودن جرم و جنایت، نیازمند استراتژی بنیادین برای تغییرات اساسی در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، محیطی و ... هستند. تغییراتی که اغلب در بلندمدت با صرف هزینه‌های گزاف به‌منظور رفع مشکلات فوق از سوی نهادهای عمومی با تأکید بر سه عامل آموزش، اجرا و مهندسی و در نظر داشتن نیاز

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

ساکنان صورت می‌گیرد (Day et al., 2007)؛ بنابراین به‌منظور پیشگیری از عواقب نامطلوب و گاه غیرقابل جبران این معضل، مداخله صحیح در بافت‌های فرسوده شهری، ضروری است (کاکاوند و همکاران، ۱۳۹۲).

در اصطلاح شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری برای بهبود مراکز شهری یا به طور دقیق‌تر بافت‌های قدیمی و معمولاً فرسوده شهری، راهکارها و مداخلات گوناگونی مطرح می‌شوند. انواع مداخله براساس میزان وفاداری به گذشته عبارتند از (خاکساری، ۱۳۸۳):

الف) بهسازی: ایجاد شرایط زیست معقول و آماده کردن بستری مناسب برای معیشتی سالم و مولد در شهر و شهرنشینی است (شیعه، ۱۳۷۸).

ب) نوسازی: تجدید بناها و فضاهای شهری است که از طریق اقدامات یا فرایندی، نشانه‌های فرسودگی، ویرانی، بی‌رونقی و رکود از بین می‌رود (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۵).

ج) بازسازی: دگرگونی کامل پیشینه و ایجاد شرایطی جدید در بافت یا عناصر آن با برچیدن آثار گذشته است که ایجاد ساخت‌وسازهای جدید را دنبال می‌کند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶).

راهبرد توسعه شهری (CDS)

رهیافت استراتژی توسعه شهری از سال ۱۹۹۹ و با حمایت بانک جهانی و سپس با همکاری نهادهای بین‌المللی دیگر نظیر مرکز سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل[1] و تشکیل نهاد ائتلاف شهرها[2] در کشورهای مختلف، به‌کار گرفته شد (صادقی، ۱۳۸۹).

استراتژی توسعه شهری (CDS)، ابزاری برای توسعه مناطق فقیر شهری است. این رویکرد، تصمیم‌گیری مشارکتی برای شهرهایی است که با بحران فقر شهرنشینی، افزایش رقابت و اعمال فشار بر پایداری محیطی و اقتصادی روبه‌رو هستند و چارچوبی برای رشد اقتصادی، پایداری و برابری با اعمال استراتژی‌هایی فراهم می‌آورد (UMP, 2002).

در واقع استراتژی توسعه شهری، برنامه‌ای با ماهیت راهبردی است که توأمان بر تهیه و اجرای سند تأکید می‌کند. سند مزبور، وسیله‌ای است که در آن، تکنیک‌های مشارکتی به‌کار گرفته شده و هدف اصلی آن، تأمین توسعه پایدار شهری از طریق ایجاد ظرفیت اجتماعی برای چشم‌اندازسازی مشارکتی و اقدام همگانی است. از طرفی این سند براساس چشم‌اندازی مشترک به منظور ارتقای کیفیت اداره و مدیریت شهری، افزایش سرمایه‌گذاری به منظور افزایش نرخ اشتغال و کاهش پایدار فقر تدوین می‌شود تا رشد شهرها متضمن عدالت اجتماعی باشد که این امر از طریق همکاری و مشارکت افراد جامعه در راستای ارتقای کیفیت زندگی همه شهروندان میسر می‌شود (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۴).

اصول استراتژی توسعه شهری عبارتند از:

- زیست‌پذیری

- رقابت‌پذیری: یکی از اجزای کلیدی در مطالعات و تحلیل‌های CDS، تحلیل توان رقابت اقتصادی شهر در سطوح بین‌المللی، ملی و منطقه‌ای است. به عبارتی، تدوین راهبرد توسعه و متعاقباً تدوین برنامه اجرایی، مستلزم تعیین مزیت رقابتی شهرها است. از این رو تحلیل بستر اقتصادی شهر به منظور ارزیابی قوت‌ها و ضعف‌های آن در مقایسه با دیگر شهرهای منطقه و کشور با هدف شناسایی گوشه‌هایی است که شهر در آن، مزیت رقابتی داشته و قادر خواهد بود برای ارائه محصولات و خدمات خود، بازار فراهم نماید (گلکار و آزادی، ۱۳۸۳).

- حکمرانی خوب: براساس تعریف بانک جهانی، حکمرانی خوب، بر شمول و نمایندگی تمام گروه‌ها در جامعه شهری دلالت دارد؛ همچنان که بر پاسخگویی، یکپارچگی و شفافیت اقدامات دولت محلی برای تعریف و پیگیری اهداف مشترک دلالت دارد؛ یعنی حکمرانی یک شهر را می‌توان در شاخص‌های ساختار و اثرگذاری خدمت‌رسانی، استقلال دولت محلی، هماهنگی درون

1- The United Nations Center for Human Settlements (Habitat)
2 -Cities Alliance

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

دولتی و شفافیت دولت محلی مشاهده کرد (نوروزی‌فرد و همکاران، ۱۳۹۳).

- بانک‌پذیری: بر سلامت مالی شهر در اداره منابع درآمدی و هزینه‌ها اشاره دارد. یک شهر بانک‌پذیر دارای سیستم درآمد و مخارج محلی شفاف و از درون سازگار، انتقالات بین‌دولتی شفاف و قابل پیش‌بینی، شرایط محتاطانه برای استقراض شهرداری‌ها، تکنیک‌های حسابداری مالی پذیرفته شده، فرایند مدیریت دارایی سالم، روش‌های شفاف در تهیه کالا و خدمات و رویکرد تجاری (با در نظر گرفتن مسائل مهم اجتماعی) است. همچنین یک رویکرد تجاری، شرطی لازم برای مشارکت بخش خصوصی یا خصوصی‌سازی مشروط خدمات شهری است (World Bank, 2001).

زیست‌پذیری

خاستگاه مفهوم شهر زیست‌پذیر، به دوران یونان باستان بازمی‌گردد که افرادی در پی ایدئولوژی و مفهوم عدالت و انصاف بودند. مفهوم زیست‌پذیری از یک سو نشان‌دهنده جاذبه و تأثیر قوی شهری است اما از سوی دیگر، ارتباطات و تأثیرگذاری شهر را از طریق به دست آوردن سرمایه‌گذاری، منابع فرهنگی و انسانی، شدت بیشتری خواهد بخشید (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۳). زیست‌پذیری فزاینده مناطق شهری، روشی برای جلوگیری از آلودگی و حفاظت از منابع طبیعی در مناطق شهری و پیرامون آنها است (Saitluanga, 2014).

زیست‌پذیری در مفهوم اصلی و کلی خود، دستیابی به قابلیت زندگی است و در واقع دستیابی به کیفیت برنامه‌ریزی شهری خوب و مکان پایدار است. به طور کلی، تعاریف زیست‌پذیری و اجتماع زیست‌پذیر، مجموعه متنوعی از موضوعات مختلفی هستند که توسط اصول راهنما مانند: دسترسی، برابری و مشارکت بیان می‌شوند که مفاهیم مربوط به زیست‌پذیری بر مبنای آنها شکل می‌گیرند. در بسیاری از متون، زیست‌پذیری و کیفیت زندگی به صورت مترادف بیان شده‌اند. کیفیت زندگی شهروندان، به میزان دسترسی آنها به زیرساخت‌ها (حمل‌ونقل، ارتباطات، آب و بهداشت)، غذا، هوای پاک، مسکن مناسب، شغل راضی‌کننده، فضای سبز و پارک‌ها بستگی دارد. همچنین زیست‌پذیری یک سکونتگاه، به میزان دسترسی ساکنان آن به مشارکت در فرایند تصمیم‌گیری به‌منظور تأمین نیازهایشان نیز بستگی دارد (Timmer et al., 2005).

یک مکان زیست‌پذیر باید امن، جذاب، دارای پیوستگی و انسجام اجتماعی، امکانات آموزشی، مساکن متنوع و قابل استطاعت، فضاهای عمومی باز، مراکز خرید محلی، خدمات سلامت و بهداشت مناسب، پایداری زیست‌محیطی، امکانات و تسهیلات فرهنگی و تفریحی، حمل‌ونقل عمومی مناسب و بهینه و زیرساخت‌های مناسب برای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری باشد (Hankins & Power, 2009).

به اعتقاد ایوانز[1] (۲۰۰۲)، سکه زیست‌پذیری، دو رو دارد که ابزار معیشت، یکی از آن دو و پایداری بوم‌شناسانه، روی دیگر آن است. ابزار معیشت، یعنی این‌که شغل‌ها به اندازه کافی به مسکن آبرومندانه‌ای که اجاره آن متناسب با دستمزد باشد، نزدیک باشد و دسترسی به خدماتی که زیستگاه سالم را به وجود می‌آورد، مهیا شود. ابزار معیشت نیز باید پایدار باشد. اگر تقاضا برای شغل و مسکن از تخریب محیط شهر برآورده شود، مسأله ابزار معیشت به صورت واقعی حل نشده است. ابزار معیشت از طریق تخریب و فرسایش محیطی می‌خواهد به کیفیت زندگی دست پیدا کند؛ در واقع شهروندانی هستند که ناچارند فضای سبز و هوای پاک را با دستمزدهایشان معاوضه کنند. یک شهر برای زیست‌پذیر بودن باید هر دو روی سکه را داشته باشد؛ در حالی که ابزار معیشت را برای شهروندانش فراهم می‌کند، از کیفیت محیط‌زیست نیز محافظت کند.

زیست‌پذیری به سه بعد وابسته به هم تقسیم می‌شود: اقتصاد، اجتماع و محیط‌زیست. اقتصاد، تأمین‌کننده مشاغل و درآمد بوده و برای سلامتی مردم

1- Evans

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

حیاتی است (تأمین خوراک، پوشاک و مسکن) و همین طور برای تأمین نیازهای سطوح بالاتر مانند آموزش، بهداشت و تفریحات است. هم‌زمان باید استفاده اقتصاد از منابع موجود در محیط‌زیست به نحوی باشد که اطمینان از وجود منابع کافی برای نسل های حال و آینده وجود داشته باشد. محیط‌زیست، زیرساختی است که تأمین‌کننده منابع طبیعی، ظرفیت دفع زباله و ارتباط بین انسان و محیط طبیعی است اما بهزیستی اجتماعی وابسته به عدالت، توزیع اجتماعی و فضایی منابع اقتصادی و زیست‌محیطی به نحوی عادلانه و نیز سیستم‌های حکومتی که همه شهروندان را محسوب می‌نماید، می‌باشد. آزادی فردی و فرصت‌های برابر، از اجزای مهم تشکیل‌دهنده بهزیستی اجتماعی هستند. اگر کارکرد هر یک از این سه با اختلال مواجه گردد، سکونتگاه‌های انسانی می‌توانند به سرعت دچار اضمحلال شوند و در نتیجه، کاهش جمعیت، فقر، تضاد اجتماعی و افزایش میزان مسائل بهداشتی و زیست‌محیطی، از عواقب آن خواهد بود (ساسان‌پور و همکاران، ۱۳۹۴).

در ورای دلایل اقتصادی، زیست‌پذیری هم برای ساکنان و هم برنامه‌ریزانی که برای ایجاد فضاهای پایدار، کاربردی و لذت‌بخش تلاش می‌کنند مورد پذیرش قرار گرفته است. سکونتگاه‌های زیست‌پذیرتر، احساس بیشتری از اجتماع و مالکیت را ایجاد نموده و نرخ مهاجرت از آن، پایین‌تر است. اما این نکته باید همواره مورد توجه قرار داشته باشد که نگرش مثبت در مورد یک اجتماع نمی‌تواند لزوماً به معنای این باشد که اجتماع دارای موقعیت مناسبی از نظر زیست‌پذیری است. علت این مسأله این است که مردمی که از وضعیت خود راضی هستند می‌توانند در مورد اجتماع خود دارای نگرش مثبتی باشند، زیرا آنها از کمبودهای واقعی که در اجتماعشان وجود دارد و امکاناتی که می‌تواند در اجتماع وجود داشته باشد، آگاهی کافی ندارند (خراسانی و همکاران، ۱۳۹۱).

۴- روش تحقیق

روش تحقیق حاضر، از لحاظ هدف، کاربردی و از نظر ماهیت و روش، از نوع مطالعات توصیفی– تحلیلی است. اطلاعات مورد نیاز با استفاده از روش کتابخانه‌ای و میدانی گردآوری شدند. ابزار جمع‌آوری اطلاعات، پرسشنامه محقق‌ساخته بوده است. برای تهیه پرسشنامه، شاخص‌ها و نماگرهای زیست‌پذیری با استفاده از مطالعات انجام شده در سطح ایران و جهان، در دو مرحله، استخراج شدند. در مرحله اول با استفاده از مطالعات انجام شده، شاخص‌های مرتبط استخراج شدند که با توجه به تأکید پژوهش بر رویکرد CDS، عوامل پیشنهاد شده توسط بانک جهانی به عنوان یکی از پایه‌ریزان و حامیان اصلی CDS بیش از سایر عوامل مورد توجه قرار گرفتند. در مرحله دوم، برخی از شاخص‌ها و مؤلفه‌ها پس از عبور از صافی پرسشنامه اولیه طراحی شده برای مرحله پیش‌آزمون، در پرسشنامه نهایی به کار رفتند. شاخص‌ها در سه بعد به شرح زیر خلاصه شدند:

- بعد اقتصادی: اشتغال و درآمد، مسکن، حمل‌ونقل عمومی، امکانات و خدمات زیرساختی
- بعد اجتماعی: آموزش عمومی، بهداشت، پیوستگی و تعلق مکانی، امنیت، تفریحات و اوقات فراغت
- بعد زیست‌محیطی: فضای سبز، آلودگی و چشم‌انداز.

در طراحی پرسشنامه و سنجش شاخص‌ها، از ۳۹ سؤال با جهت مثبت و طیف لیکرت پنج‌گزینه‌ای شامل گزینه‌های خیلی کم تا خیلی زیاد استفاده شد. بررسی روایی پرسشنامه با روش اعتبار صوری و با استفاده از نظر کارشناسان متخصص صورت گرفت؛ بنابراین روایی پرسشنامه در حد بالایی است. بررسی اعتماد یا پایایی پرسشنامه نیز از طریق پیش‌آزمون و آلفای کرونباخ صورت گرفت. آلفای کرونباخ به دست آمده در این پژوهش، برابر با ۰/۸۹ بود که نشانگر ضریب پایایی قوی آن است.

جامعه آماری در این پژوهش، ساکنان بافت فرسوده شهر اصفهان است که براساس آمار و نقشه‌های

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

موجود در سازمان نوسازی و بهسازی اصفهان، ۳۶۴۴۲۶ نفر می‌باشد که در هر پانزده منطقه شهرداری سکونت دارند. حجم نمونه نیز براساس فرمول نمونه‌گیری کوکران (معادله ۱) تعیین شده است.

$$n = \frac{Z^2\frac{\alpha}{2}\sigma^2}{d^2} \qquad (۱)$$

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)^2}{(0.05)^2} = 385$$

در این معادله، n حداقل حجم نمونه، Z مقدار آماره آزمون در سطح خطای α درصد، σ انحراف معیار جامعه و d خطای مجاز است. در این پژوهش به دلیل عدم‌آگاهی از انحراف معیار جامعه (σ)، از انحراف معیار نمونه (S) به عنوان تخمینی از انحراف معیار جامعه استفاده شده است. حجم نمونه در سطح اطمینان ۹۵ درصد و سطح خطای مجاز ۰/۰۵ که حداکثر خطای مجاز است و دقت نمونه‌گیری نیز به آن بستگی دارد، ۳۸۵ نفر محاسبه شد.

پس از محاسبه حجم نمونه برای انتخاب نمونه از میان ساکنان بافت فرسوده مناطق پانزده‌گانه شهرداری اصفهان، از روش نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌بندی شده استفاده گردید. در این روش، افراد جامعه با توجه به صفات درون‌گروهی خود به طبقات مختلفی تقسیم می‌شوند و افراد نمونه به تصادف از بین تمامی طبقات انتخاب می‌گردند (حافظنیا، ۱۳۸۴). در اینجا محل سکونت افراد در بافت فرسوده مناطق پانزده‌گانه شهرداری، به عنوان صفت متمایزکننده آنها در نظر گرفته شد و سهمیه مناسب تخصیص داده شد (جدول ۱).

جدول ۱- نمونه آماری پژوهش

مناطق	جمعیت بافت فرسوده (نفر)	سهم جمعیتی (درصد)	تعداد نمونه (نفر)
منطقه یک	۲۰۲۷۸	۶	۲۳
منطقه دو	۸۴۸۶	۲	۸
منطقه سه	۲۳۷۶۸	۷	۲۷
منطقه چهار	۷۹۵۶	۲	۸
منطقه پنج	۱۰۱۲۶	۳	۱۲
منطقه شش	۲۱۰۶۸	۶	۲۳
منطقه هفت	۲۸۲۲۴	۸	۳۱
منطقه هشت	۲۶۱۸۷	۷	۲۷
منطقه نه	۴۰۴۷۱	۱۱	۴۲
منطقه ده	۶۹۳۷۸	۱۹	۷۳
منطقه یازده	۲۴۰۱۵	۷	۲۷
منطقه دوازده	۱۵۷۱۶	۴	۱۵
منطقه سیزده	۱۹۷۶۲	۵	۱۹
منطقه چهارده	۳۰۵۲۸	۸	۳۱
منطقه پانزده	۱۸۴۶۳	۵	۱۹
کل بافت فرسوده	۳۶۴۴۲۶	۱۰۰	۳۸۵

منبع: (سازمان نوسازی و بهسازی اصفهان)

در این پژوهش به منظور خلاصه کردن نتایج، از روش‌های توصیفی و به منظور پاسخ به سؤالات و تعمیم نتایج حاصل از نمونه به جامعه، از آزمون‌های آماری استنباطی شامل: t تک‌نمونه‌ای، تحلیل واریانس یک‌طرفه (ANOVA) گابریل و لون[1] استفاده شده است. کاربرد آزمون‌های مذکور به این شرح می‌باشد:

1- Gabriel and Levene

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

- t تک‌نمونه‌ای: بررسی سطح زیست‌پذیری، ابعاد و شاخص‌های آن

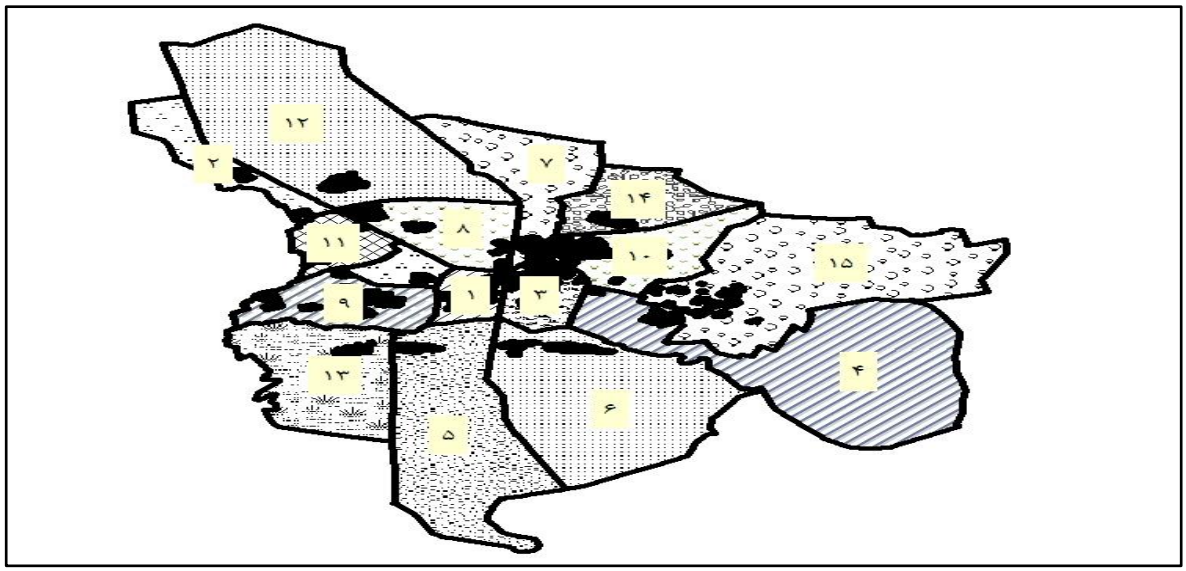
- تحلیل واریانس یک‌طرفه: آزمون معنی‌داری تفاوت میانگین زیست‌پذیری بین بافت فرسوده مناطق

- گابریل: مقایسه دو به دو بافت فرسوده مناطق از نظر زیست‌پذیری

- لون: آزمون برابری واریانس متغیر زیست‌پذیری بین بافت فرسوده مناطق.

قلمرو مکانی و زمانی پژوهش

اصفهان، سومین شهر بزرگ ایران است که با جمعیتی معادل ۱۹۰۸۹۶۸ نفر، ۲/۵۴ درصد جمعیت کل کشور را به خود اختصاص داده است. این شهر دارای وسعتی برابر ۵۵۰ کیلومترمربع معادل با ۰/۰۳ مساحت کل کشور است که در حال حاضر با اضافه شدن خوراسگان دارای پانزده منطقه شهرداری و ۲۲۸۰ هکتار بافت فرسوده است (آمارنامه شهر اصفهان، ۱۳۹۴). تمام محدوده بافت فرسوده اصفهان از نوع بافت قدیمی نمی‌باشد. مناطق ۱، ۳ و ۱۵ شهر اصفهان که بعضاً با بافت تاریخی نیز درآمیخته‌اند، به علت قدمت زیاد ساختمان‌ها، تغییر اصول و روش‌های شهرسازی، نوع مصالح استفاده شده و ...، به مرور تبدیل به بافت فرسوده شده‌اند. این محدوده‌ها با روش‌ها و اسلوب مدرن زمان خود ساخته شده‌اند و دسترسی در آنها متناسب با آن زمان مناسب بوده است اما در این دوره، فاقد کارایی مناسب هستند (اکبری زیارت، ۱۳۸۹). نقشه ۱، مناطق پانزده‌گانه شهر را نشان می‌دهد. این پژوهش در قلمرو مکانی بافت فرسوده شهر اصفهان و قلمرو زمانی شهریورماه تا مهرماه ۱۳۹۴ انجام شده است.



نقشه ۱- بافت فرسوده مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان

۵- یافته‌های تحقیق

تجزیه‌وتحلیل متغیرهای جمعیت‌شناختی نمونه

بررسی متغیرهای جمعیت‌شناختی نمونه براساس ۹ سؤال عمومی شامل: جنسیت، سن، وضعیت تأهل، بعد خانوار، میزان تحصیلات، وضعیت اشتغال، نوع مالکیت و نوع مسکن تنظیم گردید که نتایج آن در جدول ۲ آورده شده است. با توجه به نتایج جدول، بیشتر ساکنان دارای سن بالا، خانوارهای کم‌جمعیت و سطح تحصیلات پایین بودند که اغلب در خانه‌های غیرآپارتمانی سکونت داشتند و مالک نیز بوده‌اند.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

جدول ۲- مشخصات جمعیت‌شناختی افراد نمونه

متغیر		فراوانی	درصد	متغیر		فراوانی	درصد
جنسیت	مرد	۲۲۳	۵۷/۹	وضعیت تأهل	مجرد	۱۰۶	۲۷/۷
	زن	۱۶۲	۴۲/۱		متأهل	۲۷۷	۷۲/۳
سن	۲۰-۱۸	۲۲	۵/۷		نامشخص	۲	۰/۵
	۳۰-۲۱	۱۲۶	۳۲/۷	تحصیلات	بی‌سواد	۳۶	۹/۴
	۴۰-۳۱	۱۱۴	۲۹/۶		کمتر از دیپلم و دیپلم	۲۵۸	۶۷/۴
	۵۰-۴۱	۷۴	۱۹/۲		فوق‌دیپلم و لیسانس	۷۷	۲۰/۱
	بیشتر از ۵۰	۴۷	۱۲/۲		فوق‌لیسانس به بالا	۱۲	۳/۱
	نامشخص	۲	۰/۵		نامشخص	۲	۰/۵
نوع مالکیت	مالک	۲۶۷	۷۰/۴	نوع مسکن	آپارتمانی	۷۸	۲۰/۳
	مستأجر	۱۱۲	۲۹/۶		غیرآپارتمانی	۳۰۱	۷۹/۴
	نامشخص	۶	۱/۵		نامشخص	۵	۱/۸
اشتغال	بیکار	۲۷	۷	بعد خانوار	کمتر از ۲ نفر	۴۸	۱۲/۵
	محصل	۴۲	۱۰/۹		۴-۳ نفر	۲۲۷	۵۹
	شاغل	۱۸۳	۴۷/۵		۶-۵ نفر	۸۳	۲۱/۶
	خانه‌دار	۳۰	۷/۸		بیشتر از ۷ نفر	۱۵	۳/۹
	بازنشسته	۱۰۱	۲۶/۲		نامشخص	۱۲	۳/۱
	نامشخص	۲	۰/۵				

یافته‌های توصیفی

زیست‌پذیری از طریق سه بعد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی، ارزیابی می‌شود. بنابراین برای بررسی زیست‌پذیری ابتدا با گرفتن میانگین از شاخص‌های هر بعد، شاخصی خاص ایجاد می‌شود تا بتوان میزان زیست‌پذیری را در هر بعد محاسبه کرد، سپس با محاسبه میانگین هر سه بعد، سطح کلی زیست‌پذیری برآورد شد. شاخص‌های تشکیل‌دهنده هر بعد، در جدول ۳ ارائه شده‌اند.

از بین شاخص‌های بعد اقتصادی، بیشترین مقدار مربوط به حمل‌ونقل عمومی با میانگین ۲/۸۵ و کمترین مقدار مربوط به مسکن با میانگین ۲/۵۶ است. در رابطه با شاخص‌های بعد اجتماعی، بیشترین مقدار مربوط به پیوستگی و تعلق مکانی با میانگین ۲/۶۴ و کمترین مقدار مربوط به اوقات فراغت با میانگین ۲/۲۲ است. در شاخص‌های بعد زیست‌محیطی نیز بیشترین مقدار مربوط به فضای سبز با میانگین ۲/۵۴ و کمترین مقدار مربوط به چشم‌انداز با میانگین ۱/۸۹ است. به طور کلی می‌توان گفت میانگین همه شاخص‌های تشکیل‌دهنده ابعاد سه‌گانه زیست‌پذیری، پایین‌تر از متوسط طیف لیکرت (عدد ۳) بوده و در بین تمامی شاخص‌ها، چشم‌انداز، پایین‌ترین میانگین را کسب کرده است.

همچنین در جدول ۳، سطح هر یک از ابعاد و زیست‌پذیری کلی ارائه شده است. نتایج این جدول نشان می‌دهند، میانگین بعد اقتصادی ۲/۶۶، بعد اجتماعی ۲/۵۰، بعد زیست‌محیطی ۲/۳۱ و در نهایت زیست‌پذیری کلی دارای میانگین ۲/۴۹ و کمتر از متوسط لیکرت است. سطح زیست‌پذیری بافت فرسوده هر یک از مناطق نیز در جدول ۴ ارائه شده است. نتایج این جدول نشان می‌دهند، زیست‌پذیری در بافت فرسوده همه مناطق در بازه ۲/۷۵- ۲/۱۰ قرار گرفته است و دارای سطح مطلوبی (بالاتر از ۳/۵) نبوده‌اند.

یافته‌های استنباطی

نتایج توصیفی حاصل از نمونه، تنها زمانی قابلیت تعمیم به جامعه را دارند که توسط روش‌های آمار استنباطی، آزمون شوند. بنابراین به‌منظور پاسخ به سؤال

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

اول پژوهش و ارزیابی زیست‌پذیری و ابعاد آن در بافت فرسوده اصفهان، از آزمون t تک‌نمونه‌ای استفاده شد. در این آزمون مقدار ارزش عددی (مقدار بحرانی) برابر ۳/۵ قرار داده شده است. انتخاب ۳/۵ به این دلیل صورت گرفت که امتیاز ۳ برابر با همان متوسط است و شرط بالابودن از عدد ۳ را نمی‌توان به زیست‌پذیر بودن نسبت داد؛ به عبارت دیگر، امتیاز بین ۳ و ۴ که در واقع بین متوسط و خوب می‌باشد را می‌توان مقدار بحرانی دانست و بالاتر از ۴ را خوب و زیست‌پذیر در نظر گرفت. گزارش واحد اکونومیست نیز مؤید همین امر است که شهری زیست‌پذیر است که نمره آن بالاتر از ۷۰ باشد.

جدول ۳- میانگین شاخص‌های ابعاد سه‌گانه زیست‌پذیری

ابعاد	شاخص‌ها	میانگین	انحراف معیار	چولگی
بعد اقتصادی	اشتغال و درآمد	۲/۵۷	۰/۸۰	۰/۰۷
	مسکن	۲/۵۶	۰/۷۹	۰/۲۲
	حمل‌ونقل عمومی	۲/۸۵	۱/۰۳	-۰/۰۸
	امکانات و خدمات زیرساختی	۲/۶۷	۰/۶۳	۰/۲۴
	زیست‌پذیری اقتصادی	۲/۶۶	۰/۵۳	۰/۰۷
بعد اجتماعی	آموزش عمومی	۲/۶۳	۰/۹۱	۰/۱۳
	بهداشت	۲/۵۷	۱/۰۰	۰/۲۲
	پیوستگی و تعلق مکانی	۲/۶۴	۰/۶۵	۰/۰۵
	امنیت	۲/۴۵	۱/۱۴	۰/۲۰
	تفریحات و اوقات فراغت	۲/۲۲	۰/۸۲	۰/۵۶
	زیست‌پذیری اجتماعی	۲/۵۰	۰/۶۰	۰/۳۷
بعد زیست‌محیطی	فضای سبز	۲/۵۴	۱/۰۷	۰/۲۹
	آلودگی	۲/۵۰	۰/۷۳	۰/۳۶
	چشم‌انداز	۱/۸۹	۱/۰۲	۱/۰۰
	زیست‌پذیری زیست‌محیطی	۲/۳۱	۰/۷۲	۰/۷۷
زیست‌پذیری کلی		۲/۴۹	۰/۵۱	۰/۴۸

جدول ۴- میانگین زیست‌پذیری بافت فرسوده هر منطقه

منطقه	میانگین زیست‌پذیری	منطقه	میانگین زیست‌پذیری
یک	۲/۶۴	نه	۲/۷۵
دو	۲/۴۶	ده	۲/۵۴
سه	۲/۷۰	یازده	۲/۱۹
چهار	۲/۱۰	دوازده	۲/۳۶
پنج	۲/۵۷	سیزده	۲/۴۲
شش	۲/۴۵	چهارده	۲/۴۰
هفت	۲/۴۸	پانزده	۲/۳۳
هشت	۲/۴۹	کل	۲/۴۹

نتایج آزمون t در جدول ۵ ارائه شده است. شاخص‌های بعد اقتصادی، تفاوت معنی‌داری با ارزش عددی داشته‌اند ($p<۰/۰۵$) و از آن پایین‌تر هستند. از بین شاخص‌های بعد اقتصادی، شاخص حمل‌ونقل عمومی، به حد متوسط نزدیک‌تر و شاخص امکانات و خدمات زیرساختی، وضعیت بحرانی‌تری نسبت به بقیه

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

شاخص‌ها دارد. این امر عدم‌زیست‌پذیری اقتصادی بافت فرسوده اصفهان را نشان می‌دهد.

سایر شاخص‌های بعد اجتماعی نیز با ارزش عددی فاصله دارند (p<۰/۰۵) و از آن کمتر هستند. به‌طور کلی امتیاز به‌دست آمده برای بعد اجتماعی، حاکی از عدم‌زیست‌پذیری اجتماعی بافت فرسوده می‌باشد.

نتایج به دست آمده از تحلیل بعد زیست‌محیطی نشان می‌دهد، اگرچه تمام شاخص‌های این بعد نیز از ارزش عددی پایین‌تر هستند، در این بین فضای سبز (با t= -۱۷/۳۴) وضعیت بهتری نسبت به بقیه شاخص‌ها دارد. بعد اجتماعی نتایج نشان می‌دهد که شاخص پیوستگی و تعلق مکانی و شاخص تفریحات و اوقات فراغت، وضعیت بحرانی‌تری نسبت به بقیه شاخص‌ها دارند.

چشم‌انداز نیز وضعیت بحرانی‌تری دارد. در کل، نتایج، بر عدم‌زیست‌پذیری زیست‌محیطی بافت فرسوده دلالت دارند.

جدول ۵- آزمون t به‌منظور تعیین سطح شاخص‌های زیست‌پذیری

ابعاد	شاخص‌ها	درجه آزادی	مقدار t	مقدار معناداری (p)	حد پایین	حد بالا
اقتصادی	اشتغال و درآمد	۳۸۴	-۲۲/۳۹	۰/۰۰۰	-۱/۰۰	-۰/۸۳
	مسکن	۳۸۴	-۲۳/۰۹	۰/۰۰۰	-۱/۰۱	-۰/۸۵
	حمل‌ونقل عمومی	۳۸۴	-۱۲/۲۱	۰/۰۰۰	-۰/۷۴	-۰/۵۴
	امکانات و خدمات زیرساختی	۳۸۴	-۲۵/۷۶	۰/۰۰۰	-۰/۸۹	-۰/۷۶
اجتماعی	آموزش عمومی	۳۸۴	-۱۸/۵۱	۰/۰۰۰	-۰/۹۵	-۰/۷۶
	بهداشت	۳۸۴	-۱۷/۹۴	۰/۰۰۰	-۱/۰۲	-۰/۸۲
	پیوستگی و تعلق مکانی	۳۸۴	-۲۵/۶۱	۰/۰۰۰	-۰/۹۱	-۰/۷۸
	امنیت	۳۸۴	-۱۷/۹۷	۰/۰۰۰	-۱/۱۶	-۰/۹۳
	تفریحات و اوقات فراغت	۳۸۴	-۳۰/۱۵	۰/۰۰۰	-۱/۳۵	-۱/۱۸
زیست‌محیطی	فضای سبز	۳۸۴	-۱۷/۳۴	۰/۰۰۰	-۱/۰۵	-۰/۸۴
	آلودگی	۳۸۴	-۲۶/۷۶	۰/۰۰۰	-۱/۰۷	-۰/۹۲
	چشم‌انداز	۳۸۴	-۳۰/۸۹	۰/۰۰۰	-۱/۷۱	-۱/۵۰

نتایج جدول ۶ نیز که براساس t تک نمونه‌ای به‌دست آمده است نشان می‌دهد، هر یک از ابعاد زیست‌پذیری و در نهایت زیست‌پذیری کلی، تفاوت معنی‌داری با ارزش عددی (۳/۵) داشته‌اند و از آن کمتر هستند. براساس t مشاهده شده تنها می‌توان ادعا کرد که بافت فرسوده اصفهان از نظر بعد اقتصادی (t= -۳۰/۴۵) به مقدار مطلوب، نزدیک‌تر و از نظر بعد اجتماعی (t= -۳۲/۳۸)، وضعیت بحرانی‌تری دارد. بنابراین با اطمینان ۹۵ درصد می‌توان گفت بافت فرسوده شهر اصفهان، زیست‌پذیر نیست.

جدول ۶- آزمون t به‌منظور تعیین سطح زیست‌پذیری و ابعاد آن

ابعاد	درجه آزادی	مقدار t	p	حد پایین	حد بالا
اقتصادی	۳۸۴	-۳۰/۴۵	۰/۰۰۰	-۰/۸۸	-۰/۸۸
اجتماعی	۳۸۴	-۳۲/۳۸	۰/۰۰۰	-۰/۹۳	-۱/۰۵
زیست‌محیطی	۳۸۴	-۳۲/۱۹	۰/۰۰۰	-۱/۱۱	-۱/۲۵
زیست‌پذیری کلی	۳۸۴	-۳۸/۰۷	۰/۰۰۰	-۰/۹۵	-۱/۰۵

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

برای پاسخ به سؤال دوم پژوهش مبنی بر این که «در بین بافت فرسوده مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان کدام یک نسبت به سایرین از زیست‌پذیری بیشتری برخوردار است؟» می‌توان از آزمون تحلیل واریانس یک‌طرفه (ANOVA) در صورت برابری واریانس‌ها یا از آزمون کروسکال والیس در صورت عدم‌برابری واریانس‌ها استفاده کرد. ابتدا برای بررسی برابری یا عدم‌برابری واریانس‌ها از آزمون لون استفاده شد (جدول ۷). نتایج آزمون لون، فرض برابری واریانس‌ها را رد نکرد؛ بنابراین از آزمون تحلیل واریانس یک‌طرفه استفاده شد (جدول ۸).

جدول ۷- آزمون لون به‌منظور بررسی برابری واریانس زیست‌پذیری بین بافت فرسوده مناطق پانزده‌گانه

متغیر	درجه آزادی (۱)	درجه آزادی (۲)	Levene	P
زیست‌پذیری	۱۴	۳۷۰	۰/۶۲	۰/۸۴

جدول ۸- آزمون F به‌منظور مقایسه بافت فرسوده مناطق از نظر سطح زیست‌پذیری

	مجموع مجذورات	درجه آزادی	میانگین مجذورات	F	p
بین‌گروهی	۹/۶۳۱	۱۴	۰/۶۸۸	۲/۷۳۷	۰/۰۰۱
درون‌گروهی	۹۲/۹۹۰	۳۷۰	۰/۲۵۱		
کل	۱۰۲/۶۲۱	۳۸۴			

نتایج آزمون تحلیل واریانس یک‌طرفه نشان داد F مشاهده شده (F=۲/۷۳۷) در سطح آلفای ۰/۰۵، معنادار می‌باشد؛ به عبارتی بین نمرات به‌دست آمده از زیست‌پذیری بافت فرسوده مناطق پانزده‌گانه، تفاوت معنی‌داری وجود دارد. برای مشخص کردن چگونگی این تفاوت، از آزمون مقایسه چندگانه گابریل استفاده شد. نتایج این آزمون تنها برای مناطقی که تفاوت میانگین آنها معنی‌دار بود (p<۰/۰۵)، ارائه شده است. با توجه به مقادیر p می‌توان گفت تفاوت میانگین تنها بین بافت فرسوده جفت مناطق (۱۱و ۳)، (۱۱و ۹) و (۴و ۹) معنی‌دار است. بافت فرسوده سایر مناطق، تفاوت معنی‌داری از نظر زیست‌پذیری نداشته‌اند. علامت تفاوت میانگین بین این جفت مناطق نیز نشان می‌دهد، بافت فرسوده منطقه ۳ نسبت به ۱۱ و بافت فرسوده منطقه ۹ نسبت به ۱۱ و ۴ زیست‌پذیری بیشتری داشته است.

جدول ۹- آزمون گابریل به‌منظور مقایسه زوجی بافت فرسوده مناطق از نظر سطح زیست‌پذیری

بافت فرسوده منطقه مبنا (i)	بافت فرسوده منطقه مقایسه‌شونده (j)	میانگین اختلاف (i-j)	خطای استاندارد	p
۳	۱۱	۰/۵۱۳	۰/۱۳۶	۰/۰۲
۹	۴	۰/۶۵۳	۰/۱۹۳	۰/۰۳۳
۹	۱۱	۰/۵۶۶	۰/۱۲۳	۰/۰۰۱

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

امروزه در شهرهای کشور، به دلیل عدم‌تطبیق و همخوانی بافت قدیم شهرها با الگوی جدید شهرنشینی، وجود تشکیلات متعدد و موازی در زمینه مدیریت بافت فرسوده، عدم‌توفیق بسیاری از طرح‌های نوسازی و بهسازی، از یک طرف و فرصت سرمایه‌گذاری و توسعه در حاشیه شهرها به علت ارزانی قیمت زمین از طرف دیگر، موجب کنار گذاردن این مناطق از فرایند توسعه شهری شده است؛ در حالی‌که چنین مناطقی به دلیل زیست‌پذیری پایین در صورت عدم‌برنامه‌ریزی صحیح، به تدریج با مهاجرت ساکنان اصیل و قدیمی و افزایش مشکلات به‌منظور برنامه‌ریزی بهینه مواجه خواهند شد.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

استراتژی توسعه شهری می‌تواند الگوی مناسبی برای جایگزینی برنامه‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده باشد؛ اما قبل از اجرای طرح‌های استراتژی توسعه شهری ضروری است که شاخص‌ها و پارامترهای آن بهبود یابند. از این رو هدف پژوهش حاضر، ارزیابی بافت فرسوده اصفهان براساس اصل زیست‌پذیری با مشارکت ساکنان بود تا وضعیت بافت فرسوده اصفهان از لحاظ زیست‌پذیری و ابعاد آن به عنوان یکی از اصول استراتژی توسعه شهری مشخص شود.

نتایج پژوهش بیانگر آن بودند که بافت فرسوده اصفهان با میانگین ۲/۴۹ و آماره t ۳۸/۰۷-، زیست‌پذیر نیست و از لحاظ برخورداری از این شاخص استراتژی توسعه شهری، وضعیت مطلوبی ندارد. همچنین نتایج نشان دادند که با توجه به ارزش عددی ۳/۵، مقدار آماره t برای ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌پذیری، معنی‌دار بوده و از نظر هر سه بعد وضعیت نامطلوبی دارد. در این بین بعد اقتصادی به مقدار مطلوب نزدیک‌تر و بعد اجتماعی وضعیت بحرانی‌تری داشته است. بنابراین رفع معضلات اجتماعی را می‌توان مهم‌ترین عامل برای بهبود زیست‌پذیری بافت فرسوده اصفهان دانست.

یافته‌های پژوهش در رابطه با میانگین شاخص‌های هر یک از ابعاد پژوهش براساس آزمون t تک‌نمونه‌ای نیز نشان داد تمام شاخص‌های زیست‌پذیری با نمره t بین ۱۲/۲۱- و ۳۰/۸۹- در وضعیت نامطلوبی هستند. در بعد اقتصادی، بیشترین زیست‌پذیری مربوط به حمل‌ونقل عمومی و کمترین مربوط به امکانات و خدمات زیرساختی است. در بعد اجتماعی، بیشترین زیست‌پذیری مربوط به بهداشت و کمترین مربوط به پیوستگی و تعلق مکانی است. در بعد زیست‌محیطی، بیشترین زیست‌پذیری مربوط به فضای سبز و کمترین زیست‌پذیری مربوط به چشم‌انداز است. در کل، ارزیابی دیدگاه ساکنان نشان داد بین بافت فرسوده مناطق از نظر زیست‌پذیری تفاوت معنی‌داری وجود دارد به طوری‌که بافت فرسوده منطقه ۹ نسبت به ۱۱ و ۴ و بافت فرسوده منطقه ۳ نسبت به ۱۱، زیست‌پذیری بیشتری داشته است.

استراتژی توسعه شهری بر پایه فرایند مشارکتی با محوریت مدیریت شهری و مشارکت ذی‌نفعان شهری است. برای بهبود زیست‌پذیری به عنوان یکی از اصول استراتژی توسعه شهری و اجرایی شدن طرح استراتژی توسعه شهری در بافت فرسوده اصفهان باید در مسیر حرکت به سمت دیدگاه مشارکتی گام برداشت و میزان شاخص‌های زیست‌پذیری را در این مناطق ارتقا داد تا به میزان مطلوب و مناسبی برسد و مهاجرت ساکنان از آن، کاهش یابد.

آنچه پژوهش حاضر را از پژوهش‌های پیشین متمایز می‌کند عبارت است از: معرفی استراتژی توسعه شهری به عنوان رویکردی نو در فرایند مدیریت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، تحلیل زیست‌پذیری و تمامی ابعاد و شاخص‌های آن در بافت فرسوده اصفهان و مقایسه بافت فرسوده مناطق پانزده‌گانه شهر از نظر وضعیت زیست‌پذیری. در واقع می‌توان نوآوری این پژوهش را در پرداختن به زیست‌پذیری بافت فرسوده به صورت مستقل از وضعیت شهر برای تهیه استراتژی توسعه شهری دانست. بافت‌های فرسوده، مناطقی حساس و آسیب‌پذیر هستند که به دلیل وضعیت خاص آن‌ها نیاز به نگاهی متفاوت دارند.

با توجه به نتایج به دست آمده از تحقیق، پیشنهادهای زیر برای ارتقای سطح زیست‌پذیری با توجه به شاخص‌های ارائه شده و به تفکیک ابعاد بیان شده است.

الف) بعد اقتصادی

- تسهیلات لازم برای رسیدگی به پوشش معابر (آسفالت، سنگ‌فرش و ...) و عریض کردن آنها توسط شهرداری و سازمان‌های مربوطه فراهم شود. عریض کردن معابر نه تنها باعث کاهش ترافیک محله می‌شود بلکه امکان کمک‌رسانی به این محلات در شرایط بحرانی را فراهم می‌کند.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

- نظارت بیشتر شهرداری و سازمان‌های مربوطه بر کیفیت و قیمت کالاهایی که در فروشگاه‌ها و مراکز خرید واقع در این محلات عرضه می‌شود.

ب) بعد اجتماعی

- استقرار کیوسک نیروی انتظامی و گشت پلیس در محله و نزدیکی آن برای القای حس امنیت به ساکنین محله و جلوگیری از پرسه زدن معتادان در محله

- تعیین تکلیف بناهای تخریبی رها شده از سوی مالکان در محلات فرسوده از طریق ارسال اخطار توسط مراجع ذی‌صلاح، تخریب کامل این بناها و حصارکشی مناسب در ملک مورد نظر و جلوگیری از تجمع معتادان در این بناها

- توجه به ساخت و ایجاد مراکز فرهنگی و اجتماعی نظیر کتابخانه‌های عمومی، فرهنگ‌سراها، سینما، موزه و برگزاری نمایشگاه‌های آثار فرهنگی.

ج) بعد زیست‌محیطی

- افزایش سرانه فضای سبز از طریق تملک زمین‌های بایر موجود در محلات فرسوده توسط شهرداری و اختصاص این زمین‌ها به احداث پارک در حد محله به منظور افزایش سرزندگی در میان ساکنان

- ارتقای شاخص چشم‌انداز محله توسط شهرداری با ساماندهی سیما و منظر شهری و بهره‌گیری از اصول معماری و شهرسازی ایرانی اسلامی و ارائه الگوهای متنوع و متناسب طراحی مسکن

- مجهز کردن پارک‌های موجود به وسایل و امکانات رفاهی و تفریحی برای افزایش کارایی آنها و بهره‌مندی هرچه بیشتر ساکنان از فضای سبز مطلوب.

* این مقاله مستخرج از پایان‌نامه مورد حمایت معاونت برنامه‌ریزی، پژوهش و فن‌آوری شهرداری اصفهان بوده است، از این‌رو بدین وسیله از کلیه کارشناسان محترم این سازمان تشکر به عمل می‌آید.

۷- منابع

اکبری زیارت، اعظم. (۱۳۸۹). *تحلیل و رتبه‌بندی عوامل ایجاد بافت فرسوده شهری؛ مطالعه موردی شهر اصفهان*. پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان.

ایراندوست، کیومرث؛ عیسی‌لو، علی‌اصغر؛ شاهمرادی، بهزاد. (۱۳۹۴). شاخص زیست‌پذیری در محیط‌های شهری (مطالعه موردی: بخش مرکزی شهر مقدس قم). *فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری*، ۴(۱۳)، ۱۱۸-۱۰۱.

ایزدی، محمد سعید. (۱۳۸۰). بررسی تجارب شهری در ایران با تأکید بر تحولات دو دهه اخیر. *دو فصلنامه عمران و بهسازی شهری*، ۲(۳)، ۴۳-۳۲.

پوراحمد، احمد؛ حاتمی‌نژاد، حسین؛ شیخی، عبداله؛ شریف‌زاده اقدم، ابراهیم. (۱۳۹۴). تحلیل وضعیت پیرانشهر براساس شاخص‌های استراتژی توسعه شهری (CDS). *فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۷(۲۵)، ۵۸-۳۵.

پوراحمد، احمد؛ زارعی، جواد. (۱۳۹۴). سنجش کیفیت زندگی در قلمرو بافت فرسوده شهری مطالعه موردی منطقه ۹ شهر تهران. *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۶(۲۱)، ۱۸-۱.

حاتمی‌نژاد، حسین؛ رضوانی، محمدرضا؛ خسروی کردستانی، فریبا. (۱۳۹۳). سنجش میزان زیست‌پذیری منطقه دو شهر سنندج. *نشریه تحلیل فضایی مخاطرات محیطی*، ۱(۴)، ۳۷-۲۳.

حافظ‌نیا، محمدرضا. (۱۳۸۴). *مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی*. تهران: سمت.

حبیبی، محسن؛ مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۶). *مرمت شهری*. تهران: دانشگاه تهران

خاکساری، علی. (۱۳۸۳). احیای اقتصادی مراکز شهرها و بافت‌های قدیمی. *هفت شهر*، ۱(۱۵ و ۱۶)، ۱۳۳-۱۲۴.

خراسانی، محمدامین؛ رضوانی، محمدرضا؛ مطیعی لنگرودی، سید حسن؛ رفعیان، مجتبی. (۱۳۹۱). سنجش و ارزیابی زیست‌پذیری روستاهای پیرامون شهری (مطالعه موردی: شهرستان ورامین). *فصلنامه پژوهش‌های روستایی*، ۳(۴)، ۱۱۰-۸۵.

خلیلیان، مائده؛ فردانی، سعید؛ موسوی، رسول؛ نصری، اعظم. (۱۳۹۴). *آمارنامه شهر اصفهان*. اصفهان: سازمان فرهنگی تفریحی شهرداری اصفهان.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

رشیدی ابراهیم حصاری، اصغر؛ موحد، علی؛ تولایی، سیمین؛ موسوی، میرنجف. (۱۳۹۵). تحلیل فضایی منطقه کلان‌شهری تبریز با رویکرد زیست‌پذیری. *فصلنامه فضای جغرافیایی، ۱۶* (۵۴)، ۱۷۶-۱۵۵.

ساسان‌پور، فرزانه؛ تولایی، سیمین؛ جعفری اسدآبادی، حمزه. (۱۳۹۴). سنجش و ارزیابی زیست‌پذیری در مناطق بیست‌ودوگانه کلان‌شهر تهران. *فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۵*(۱۸)، ۴۲-۲۷.

سجادی، ژیلا؛ محمدی، کاوه. (۱۳۹۰). تحلیل اجتماعی- فضایی در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی بافت مرکزی شهر سردشت). *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۲*(۶)، ۷۰-۵۵.

شماعی، علی؛ پوراحمد، احمد. (۱۳۸۵). *بهسازی و نوسازی شهری از دید علم جغرافیا*. تهران: دانشگاه تهران.

شماعی، علی؛ ساسان‌پور، فرزانه؛ سلیمانی، محمد؛ احدنژاد روشتی، محسن؛ حیدری، تقی. (۱۳۹۵). تحلیل زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی بافت فرسوده شهر زنجان). *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۴۸* (۴)، ۷۹۹-۷۸۳.

شیعه، اسماعیل. (۱۳۷۸). *با شهر و منطقه در ایران*. تهران: دانشگاه علم و صنعت.

صادقی، لقمان. (۱۳۸۹). *سند استراتژی توسعه شهری و میزان انطباق آن با نظام برنامه‌ریزی شهری در ایران نمونه موردی شهر سنندج*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان.

عبدالعلی‌زاده، علی. (۱۳۸۹). احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده با رویکرد راهبرد توسعه شهر. *فصلنامه جستارهای شهرسازی*، شماره ۳۳، ۴۷-۳۴.

عربشاهی، زهرا. (۱۳۸۲). سابقه نوسازی و بهسازی بافت قدیم شهری در ایران و اروپا. *مجله شهرداری‌ها، ۵*(۴۹)، ۱۱۲-۱۰۴.

عندلیب، علیرضا. (۱۳۸۹). *اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت‌های فرسوده*. تهران: آذرخش.

عیسی‌لو، علی‌اصغر؛ بیات، مصطفی؛ بهرامی، عبدالعلی. (۱۳۹۳). انگاره زیست‌پذیری رهیافتی نوین جهت ارتقای کیفیت زندگی در جوامع روستایی (مطالعه موردی شهرستان قم، بخش کهک). *نشریه مسکن و محیط روستا*، ۳۳(۱۴۶)، ۱۲۰-۱۰۷.

کاکاوند، الهام؛ براتی، ناصر؛ امین‌زاده گوهرریزی، بهرام. (۱۳۹۲). سنجش تطبیقی تصویر ذهنی شهروند و شهرساز به مفهوم کیفیت محیط شهری (مطالعه موردی بافت فرسوده شهر قزوین). *فصلنامه باغ نظر، ۱۰*(۲۵)، ۱۱۲-۱۰۱.

گلکار، کوروش، آزادی، جلال. (۱۳۸۳). راهبرد توسعه شهری (CDS) چیست؟ *نشریه شهرنگار*، شماره ۳۰، ۱۸-۱.

نوروزی‌فرد، مهدی؛ نبئی، صباح؛ خلیلی، احمد. (۱۳۹۳). امکان‌سنجی استفاده از استراتژی توسعه شهری (CDS) در نظام شهرسازی ایران و ارائه چارچوبی جهت تحقق‌پذیری آن. *فصلنامه مدیریت شهری، ۱۳* (۳۴)، ۲۵۸-۲۳۷.

Day, K., Anderson, C., Powe, M., McMillan, T., & Winn, D. (2007). Remaking Minnie Street: The impacts of urban revitalization on crime and pedestrian safety. *Journal of Planning Education and Research*, *26*(3), 315-331.

Economist Intelligence Unit. (2011). *A summary of the liveabiliy ranking and Overview*. Retrieved from: www.EIU.com.

Evans, P. B. (Ed.). (2002). *Livable cities?: Urban struggles for livelihood and sustainability*. Univ of California Press.

Hai-Yan, H., & Xun-Gang, Z. (2012). AHP-based Evaluation System Model of Livable Cities. *Interdisciplinary Journal of Contemporary Research in Business*, 34-40.

Hankins, K. B., & Powers, E. M. (2009). The disappearance of the state from "livable" urban spaces. *Antipode*, *41*(5), 845-866.

Kashef, M. (2016). Urban livability across disciplinary and professional boundaries. *Frontiers of Architectural Research*, *5*(2), 239-253.

Rasoolimanesh, S. M., Badarulzaman, N., & Jaafar, M. (2011). Achievement to sustainable urban development using city development strategies (CDS): A comparison between cities alliance and the world bank definitions. *Journal of Sustainable Development*, *4*(5), 151.

Saitluanga, B. L. (2014). Spatial pattern of urban livability in Himalayan Region: A

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]
[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]

case of Aizawl City, India. *Social indicators research*, *117*(2), 541-559.

Song, Y. (2011). A livable city study in China, uing structural equation models. Journal of Research in urban stadies. 1(38), 207-233.

Timmer, V., Seymoar, N. K., & International Centre for Sustainable Cities. (2005). *The Livable City: World Urban Forum 2006, Vancouver Working Group Discussion Paper*. Western Economic Diversification Canada.

UMP (Urban Manangment Programme) (2002). A synthesis and lesson learned. Urban Manangment Programme City Development report.

Wang, H., Song, Y., Hamilton, A., & Curwell, S. (2007). Urban information integration for advanced e-Planning in Europe. *Government Information Quarterly*, *24*(4), 736-754.

Wang, j., Meirong, S., Chen, B., Chen, SH., & Chen, L. (2011). A comparative study of Beijing anh three global cities; Aperspective on urban livability. *Journal of Frontiers of earth science, 5*(3), 323-329.

World Bank. (2000). *Cities in transition: World Bank urban and local government strategy*. Washington D.C.

World Bank. (2001). *Session one and two workbook module: City strategy and governance.* Retrieved from http:// info. worldbank.org/etools/docs/library/166856 /UCMP/UCMP/session1-2_strategy_ governance.htm.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1396.6.21.3.0]

[DOI: 10.29252/iueam.6.21.33]