فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری، ۹(۳(پیاپی ۳۵))، ۱۰۲-۸۳
www.iueam.ir
نمایه در ISC، EconLit، Econbiz، EBZ، GateWay-Bayern، SID، Google Scholar، Noormags، Magiran،
Civilica، RICeST، Ensani
شاپا: ۲۳۴۵-۲۸۷۰

سنجش عوامل مؤثر بر ارتقای کیفیت زندگی شهری در محلات بافت فرسوده (موردمطالعــه: منطقه ۱۹ شهرداری تهران)

نعمت حسین‌زاده دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهر ری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
علیرضا استعلاجی* استاد گروه جغرافیای انسانی، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهر ری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
تهمینه دانیالی استادیار گروه جغرافیای انسانی، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهر ری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
الهام امینی استادیار گروه شهرسازی، واحد پردیس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

نوع مقاله: پژوهشی
دریافت: ۹۹/۰۵/۲۰ پذیرش: ۹۹/۰۸/۲۴

چکیده: امروزه رشد شهرنشینی و افزایش تعاملات انسانی در بخش‌های مختلف فرهنگی، اجتماعی و ... اهمیت مفهوم کیفیت زندگی شهری را افزایش داده است. در این میان سنجش این مهم در پهنه‌های فرسوده از یک‌سو مستلزم سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و برخورداری از مدیریت اجرایی هماهنگ است و از دیگر سو نیازمند مشارکت فعالانه و همه‌جانبه مردم با مدیریت شهری است. گسترش وسیع فضاهای فرسوده در شهر تهران و نیز وضعیت نامساعد این فضاها، نیاز به برنامه‌ریزی و ارتقای کیفیت زندگی شهری در این بافت‌ها را به‌وجود آورده است. زندگی در چنین بافت‌هایی با ناامنی، افسردگی، هرج و مرج، اغتشاش و فقدان همکاری‌های اجتماعی و در نتیجه وقوع بحران را به همراه خواهد داشت. بر همین اساس، هدف پژوهش حاضر سنجش عوامل مؤثر بر ارتقای کیفیت زندگی شهری در محلات بافت فرسوده در منطقه ۱۹ شهرداری تهران با روش اسنادی- پیمایشی می‌باشد. برای رسیدن به این هدف با بررسی ادبیات تحقیق و متون مرتبط با کیفیت زندگی معیارهای موردنظر (شیوه استقرایی) استخراج گردید. سپس به شیوه پیمایشی ابعاد رضایتمندی ساکنین این محلات از کیفیت زندگی شهری جمع‌آوری و با تکنیک‌های تحلیلی سنجیده و بر حسب طیف لیکرت امتیازبندی شده‌اند. امتیاز این شاخص‌ها از ۱ تا ۵ (خیلی زیاد، زیاد، متوسط، کم، خیلی کم) می‌باشد. در انتها به ارزیابی و تحلیل آمار به‌دست‌آمده از جمعیت نمونه با استفاده از فرمول کوکران و نرم‌افزار SPSS به‌صورت نمونه‌گیری سهمیه‌ای، تصادفی ساده و با تکنیک آماری بررسی شد. نتیجه پژوهش نشان می‌دهد که مدیران محلات می‌توانند در افزایش مشارکت‌های شهروندان مؤثر عمل کنند و در چنین شرایطی، مطالعات ارزیابی کیفیت زندگی شهری باید به‌عنوان یک ضرورت در کنار مطالعات کمی و کیفی کاربری‌ها و کالبد شهرها، در برنامه‌های توسعه شهری در سطوح ملی و محلی و به‌ویژه در محلات بافت فرسوده مورد توجه قرار گیرد.

واژگان کلیدی: مشارکت، ارتقای کیفیت زندگی شهری، بافت فرسوده شهری، منطقه ۱۹ شهرداری تهران
طبقه‌بندی JEL: J17, O18, G14, L32

* نویسنده مسئول: al_estelaji@yahoo.com

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

۱- مقدمه

سازمان بهداشت جهانی با اصلاحات مختصری، شهر سالم را شهری تعریف کرده است که محیط‌های کالبدی و اجتماعی خود را به‌طور پیوسته بهبود می‌بخشد و منابعش را توسعه می‌دهد (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۹). رشد شهر و شهرنشینی، بارزترین ویژگی تحولات اجتماعی- اقتصادی در دوره اخیر است. شهرنشینی در این دوره با چنان سرعتی افزایش یافته که بسیاری از فرصت‌ها را برای ارتقای کیفیت زندگی به شدت محدود کرده است. بدون شک کیفیت یک سکونتگاه انسانی در ابعاد مختلف بر تعلق مکانی شهروندان مؤثر است (اسدی و همکاران، ۱۳۹۹). لذا هم‌زمان با شهری شدن جامعه ایران، تحلیل پیامدهای آن، از جمله ارزیابی کیفیت زندگی شهری، یکی از مهم‌ترین ضرورت‌های مطالعات شهری کشور است. در دهه‌های اخیر رشد بی‌رویه و شتابان شهرها در ایران، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است؛ به‌گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت‌تأثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است.

یکی از مشکلات عمده شهرهای قدیمی‌تر، وجود بافت‌های فرسوده در آنهاست که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل اقتصادی- اجتماعی، کالبدی- فیزیکی، زیست‌محیطی و امنیتی را در پی داشته و زمینه ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم ساخته است. در اصل، ساختار کالبدی شهرها متأثر از جریان طبیعی، اجتماعی و اقتصادی می‌باشد (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱). در واقع بسیاری از بافت‌های سنتی که زمانی مایه افتخار و مباهات شهرها بوده‌اند، در حال حاضر در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفته‌اند. بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و فیزیکی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (محمدصالحی و همکاران، ۱۳۹۲).

رشد سریع شهرها در چند دهه اخیر، سبب بی‌توجهی به بافت‌های قدیمی شده و کیفیت زندگی در این بافت‌ها تنزل پیدا کرده و رو به فرسوده شدن رفته است. کیفیت زندگی، مفهومی چندبعدی است که تأثیرات به‌سزایی بر زندگی ساکنان محدوده سکونتی دارد که مهم‌ترین تأثیر، رضایتمندی ساکنان از سکونت در این بافت‌ها است. به‌واسطه بحران کیفیت که در حال حاضر بیشتر بافت‌های شهری در ایران با آن مواجه هستند، مبحث کیفیت از لحاظ علمی از مباحث بنیادین در برخورد با بافت فرسوده شهری است .نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با توجه به اهمیت آن در ارتقای کیفیت زندگی ساکنان شهر و بازتولید ارزش‌های اقتصادی برای پیشبرد اهداف توسعه‌ای جامعه، توجه مدیران و پژوهشگران عرصه شهری را به خود جلب کرده است (سیدی‌نسب، ۱۳۹۲). بنابراین، کیفیت مفهومی ذهنی و چندبعدی است و آن را می‌توان ادراک افراد از موقعیت خود در زمینه فرهنگی و ارزشی که در آن زندگی می‌کند و در ارتباط با اهداف، انتظارات و استانداردهای آنها دانست.

ماهیت ویژه بافت فرسوده، هرگونه بی‌توجهی به آن را از جهات مختلف بی‌اعتبار می‌سازد و برای مواجهه با این مشکل باید به ابعاد کیفی و اجتماعی آن توجه شود. از جهت اجتماعی چه در صورت متروک شدن و چه تراکم کاربری‌های نامتناسب، بخشی از جامعه و ضامن زندگی انسان‌ها است، از نظر کالبدی نیز با وجود همه فرسودگی هنوز دارای ارزش‌های معماری و شهرسازی بی‌نظیری است؛ به همین دلیل توجه بسیاری از صاحب‌نظران به مفهوم کیفیت زندگی شهری معطوف شد تا از این طریق تلاش‌هایی در راستای ارتقای شرایط زندگی و بهبود بخشیدن به بعد کیفی زندگی و در نتیجه مدیریت بحران در این سکونتگاه‌ها صورت گیرد (پوراحمد و زارعی، ۱۳۹۴).

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

ظرفیت سکونت در شهر تهران با توجه به افزایش ساخت‌وسازهای طبقاتی طی ده سال گذشته ۴۰ درصد افزایش یافته است و همین امر باعث شده مفهوم کیفیت زندگی شهری در فرایند توسعه شهرها به حلقه‌ای مفقوده در همه وجوه زندگی مبدل شود (وظیفه‌دوست و امینی، ۱۳۸۸). بنابراین معضل و مسئله موضوع در محدوده موردمطالعه محسوس و آشکار است، مطالعه و احیای مرکز شهرها و به‌عبارتی توجه به ارتقای کیفیت محلات بافت فرسوده با تأکید بر مدیریت بحران در منطقه ۱۹ تهران نیز از این قاعده مستثنی نیست. در حال حاضر بی‌توجهی به بافت‌های یاد شده با توجه به نقش مؤثر آن در حفظ و احیای کالبد شهر، ارتقای کیفیت زندگی، رفع مشکلات آن در اولویت‌های مهم مسئولان این منطقه قرار گرفته است تا با استفاده از آن گام‌های مهمی به‌منظور بهسازی و ارتقای کیفیت زندگی در بافت یاد شده از منظر مدیریت بحران برداشته شود. بنابراین هدف اصلی پژوهش حاضر، بررسی نقش مدیریت شهری در ارتقای کیفیت محلات بافت فرسوده با تأکید بر مدیریت بحران در منطقه ۱۹ شهرداری تهران می‌باشد. با توجه به برداشت و مطالعات میدانی در این منطقه، افراد ساکن در محله اولویت‌های مربوط به کیفیت زندگی را مسائلی چون شاخصه‌های کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی می‌دانند که بی‌توجهی مسئولین به این عوامل در بافت، فرسودگی را به دنبال دارد که با نگاه ویژه به این شاخص‌ها می‌توان به هدف موردنظر که ارتقای کیفیت زندگی در این بافت‌ها و سرزندگی و رضایت است دست یافت. در نهایت این سؤال پیش می‌آید که با تقویت چه عواملی می‌توان به ارتقا و افزایش کیفیت و رضایتمندی از زندگی در بافت فرسوده دست یافت؟

۲- پیشینه تحقیق

الف) پژوهش‌های خارجی

ماندلی[1] (۲۰۱۹) در مقاله‌ای با عنوان «فضای عمومی و معضل تحول کیفیت شهری در شهرهای نوظهور: مطالعه موردی جده»، به بحث درباره پویایی در چنین فضاهایی پرداخته است. این تحقیق نحوه رویکردهای مدرنیست به برنامه‌ریزی را بررسی و شیوه‌های مدیریت در شهرهای نوظهور، فضای شهری با کیفیت زندگی را در شهر جده تحلیل کرده است و به این نتیجه رسید فضاهای عمومی نتوانسته‌اند نیازهای روزمره مردم را برآورده کنند و طرح پیشگیرانه شهری برای ارتقای کیفیت زندگی و محیط‌زیست می‌تواند از راهکارهای اساسی باشد.

میتال[2] و همکاران (۲۰۱۹) به ارزیابی کیفیت زندگی سالمندان ساکن در مناطق روستایی و شهری منطقه آمبلا با رویکرد مقایسه‌ای پرداختند و کیفیت زندگی سالمندان ساکن در مناطق روستایی و شهری را با عوامل کالبدی- اجتماعی و جمعیتی تأثیرگذار بر کیفیت زندگی سالمندان مقایسه کردند. یافته‌های تحقیق نشان دادند کیفیت زندگی در میان سالمندان یک نگرانی جهانی است؛ زیرا وضعیت سلامت و رفاه را در بین جمعیت تعیین‌شده منعکس می‌کند و بالا رفتن کیفیت زندگی در محلات می‌تواند به‌عنوان مراقبت‌های بهداشتی یک نوع تقویت‌کننده برای سالمندان در این محلات باشد.

مورگاس و کلوبوشینک[3] (۲۰۱۸) در پژوهشی با عنوان کیفیت زندگی در شهر، کیفیت زندگی شهری یا رفاه در شهر، به ایده‌پردازی و مطالعه موردی پرداختند و در انتها به این نتیجه رسیدند که کیفیت زندگی با افزایش تمرکز و رشد شهرنشینی در جهان باید پاسخگوی نیاز شهروندان باشد و کیفیت زندگی شهری به‌عنوان یک قسمت اصلی و رفاه یک شهر می‌باشد.

1- Mandeli
2- Mittal
3- Murgaš & Klobučník

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

وزیاک بیالوولسکا[1] (۲۰۱۶) در تحقیقی، با عنوان «کیفیت زندگی در شهرها، شواهد تجربی در چشم‌انداز تطبیقی اروپایی»، به مطالعه و بررسی کیفیت زندگی چهل‌ویک‌هزار نفر از شهروندان در ۷۹ شهر اروپا پرداخته است. این تحقیق اثبات می‌کند که رضایت شهروندی غیرمتقارن می‌باشد؛ زیرا شهروندان از سطح حمل‌ونقل عمومی، تسهیلات فرهنگی، فضاهای سبز، میزان دسترسی به خرده‌فروشان ازلی، کیفیت هوا، اثربخشی مدیریت عمومی و قابلیت اعتماد به مدیریت عمومی و به‌طور کلی، شهروندان، رضایت کمتری از زندگی در شهر خود داشتند.

آتیا و خلیلی[2] (۲۰۱۵) در پژوهشی به متابولیسم شهری و کیفیت زندگی در مناطق غیررسمی پرداختند. این تحقیق، تولید منابع و چگونگی جریان آنها در شهرها را به‌عنوان متابولیسم شهری توصیف می‌کند و نتیجه‌گیری می‌کند که کیفیت واقعی زندگی ساکنان محلی با برنامه‌ریزی اکولوژیکی آنها میسر می‌شود و همچنین برای بهبود کیفیت زندگی در منطقه ضمن حفظ استفاده کارآمد از منابع محلی و به حداقل رساندن استفاده از آن در شهرنشینی می‌توان به ارتقای کیفیت زندگی در شهرها دست یافت.

تکلای[3] (۲۰۱۲) سازگاری و ناهنجاری در کیفیت زندگی، شاخص‌ها و سیاست‌های لازم برای برنامه‌ریزی شهری در اتیوپی را بررسی کرد. این پژوهش، اندازه‌گیری کیفیت زندگی با استفاده از شاخص‌های مسکن، دسترسی به خدمات عمومی، فضای سبز و درآمد خانوار و شناسایی دلایل سازگاری و ناهنجاری در شهر مِکِله[4] شمال شرق اتیوپی پرداخته است. نتایج، حاکی از نابرابری کیفیت زندگی در تمام شاخص‌های بیان شده می‌باشد.

ب) پژوهش‌های داخلی

یوسف‌زاده و همکاران (۱۳۹۹) به سنجش ارتباط و تأثیر ابعاد بازآفرینی پایدار بر رویکرد کیفیت زندگی شهروندان در منطقه ۱۵ تهران پرداختند. برای بررسی این ارتباط از روش آزمون همبستگی پیرسون، رگرسیون خطی و آزمون تی تک‌نمونه‌ای، استفاده شد. نتایج نشان دادند از میان متغیرهای مستقل پژوهش (ابعاد بازآفرینی پایدار)، بیشترین تأثیر بر کیفیت زندگی شهری را بعد بازآفرینی اقتصادی مؤلفه کارآفرینی و همچنین از میان مؤلفه‌های بازآفرینی فرهنگی مؤلفه دسترسی به کتابخانه، کمترین تأثیر کلی را بر کیفیت زندگی شهری داشته است.

اشرفی و همکاران (۱۳۹۸) راهبردهای ارتقای کیفیت زندگی کاری کارکنان مشاغل دولتی در یکی از شعب بانک‌های دولتی شهر تهران را با استفاده از فرمول کوکران مورد سنجش و ارزیابی قرار دادند. نتایج آزمون نشان‌دهنده آن است که عوامل مدیریتی، عوامل ساختاری، عوامل اقتصادی، عوامل اجتماعی، عوامل روان‌شناختی و عوامل فرهنگی، تأثیر معناداری بر کیفیت زندگی داشتند و در زیرمؤلفه‌ها نیز همه عوامل موردبررسی به‌غیر از متغیر پرورش استعداد و مهارت در زیرمؤلفه عوامل مدیریتی و متغیر تضاد سازمانی در زیرمؤلفه عامل ساختاری همگی تأثیر معناداری داشتند.

خلیل‌آبادی و همکاران (۱۳۹۷) در پژوهشی به بررسی تأثیر عملکرد مدیریت شهری بر ارتقای کیفیت زندگی شهروندان شهر جدید بهارستان پرداختند. نتیجه پژوهش نشان می‌دهد رابطه معناداری با ضریب همبستگی ۰/۶۹۴ بین عملکرد مدیریت شهری با کیفیت ذهنی و عینی زندگی از دیدگاه شهروندان وجود دارد. همچنین فراهم کردن تأسیسات شهری با میزان ۰/۱۷ بیشترین اثر را در بالا رفتن میزان کیفیت زندگی در سطح شهر بهارستان داشته است. در نتیجه برای بهبود کیفیت زندگی در سطح شهر بهارستان برنامه‌ریزی در زمینه اصلاح تأسیسات شهری مانند شبکه برق و جمع‌آوری فاضلاب و آب‌های سطحی و برخی شبکه معابر و نیز تأمین خدمات موردنیاز شهروندان، پیشنهاد می‌شود.

1- Węziak-Białowolska
2- Attia & Khalil
3- Teklay
4- Mek'ele

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

شماعی و شهسوار (۱۳۹۶) در پژوهشی به ارزیابی کیفیت زندگی در شهر جدید پرند پرداختند. تعداد جامعه آماری ۳۸۲ نفر می‌باشد و به‌منظور تحلیل متغیرهای موردمطالعه، از نرم‌افزار SPSS و روش‌های آماری آزمون تی‌تست تک‌نمونه‌ای، تکنیک Synectics و آزمون Anova استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که وضعیت کیفیت زندگی در منطقه موردمطالعه در زمینه‌های زیرساخت‌های شهری، درآمد پایدار شهری و توسعه اجتماعی فرهنگی از نظر شهروندان مطلوب نیست و تنها ویژگی‌های کالبدی در قلمروی مکانی تحقیق، در حد مطلوب با میانه ۳ ارزیابی شده است.

علوی و همکاران (۱۳۹۷) در پژوهشی با عنوان «سنجش شاخص‌های ذهنی کیفیت زندگی شهری با رویکرد شهر سالم (مطالعه موردی: شهر بهبهان)» نشان دادند رضایتمندی شهروندان از شاخص‌های تأثیرگذار بر کیفیت زندگی در منطقه ۱ بیشتر از حد متوسط و در منطقه ۲ پایین‌تر از حد متوسط نشان داده شده است. از میان ۱۰ متغیر، در منطقه ۱، بالاترین میزان رضایت مربوط به متغیر تعلق مکانی است که این امر می‌تواند ناشی از احساس تعلق ساکنان و تمایل به گذران اوقات فراغت در منطقه باشد. در منطقه ۲ بالاترین میزان رضایت مربوط به متغیر بهداشت محیط است که می‌تواند متأثر از آب آشامیدنی سالم و نظافت معابر در منطقه باشد؛ همچنین کمترین میزان رضایت در منطقه ۱ و ۲، مربوط به متغیر درآمد و هزینه و توزیع ثروت بوده است که می‌تواند نتیجه درآمد پایین افراد، هزینه‌های زندگی بالا و توزیع نامناسب ثروت و درآمد در جامعه باشد.

محمدنیا و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله‌ای به تحلیل و ارتباط‌سنجی سرمایه اجتماعی و کیفیت زندگی ذهنی در محله جدید جاهد شهر مشهد پرداختند. نتایج نشان دادند بین سرمایه اجتماعی و کیفیت زندگی ذهنی رابطه معناداری وجود دارد (متغیر سرمایه اجتماعی بر کیفیت زندگی ذهنی تا ۲۸ درصد تأثیرگذار است).

خواجه شاهکوهی و همکاران (۱۳۹۴) به ارزیابی و سنجش کیفیت زندگی و تأثیر آن بر مشارکت شهروندان در امور شهری مینودشت پرداختند. با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده، ۲۵۰ نمونه انتخاب و به تحلیل اطلاعات توسط پرسش‌نامه پرداخته شد. نتایج نشان دادند که ابعاد سلامت اجتماعی و روانی بالاتر از حد متوسط و ابعاد سلامت محیطی و جسمانی و همچنین کیفیت محیط شهری پایین‌تر از حد متوسط قرار دارند. همچنین نتایج آزمون آماری تحلیل واریانس نشان داد که افزایش کیفیت محیط و زندگی در شهر می‌تواند به افزایش مشارکت شهروندان در امور شهری منجر شود و بین این دو رابطه مستقیمی وجود دارد.

نتایج پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که کیفیت زندگی متکی بر عوامل مکانی است و در هریک از محدوده‌های موردبررسی، نتایج ارائه شده در شاخص‌های مختلف، متفاوت است. محدوده این پژوهش نیز به لحاظ ساختاری از وضعیت یکسانی برخوردار نیست؛ لذا سنجش وضعیت کیفیت زندگی در این محدوده نیز از لحاظ کاربردی و برنامه‌ریزی حائزاهمیت است.

۳- مبانی نظری

هدف جامع همه اقدامات، کیفیت و سرزندگی شهری، توسعه کیفی اجتماع محلی است (Sarrafi, 2015). کیفیت زندگی شهری به‌عنوان یکی از مهم‌ترین حوزه‌های مطالعات شهری در کشورهای مختلف جهان محسوب می‌شود (رضوانی و همکاران، ۱۳۸۸). کیفیت زندگی واژه‌ای است چندبعدی و چندمفهومی که از دهه ۱۹۶۰ وارد مباحث جغرافیا، مخصوصاً جغرافیای انسانی گردیده و امروزه هدف اصلی برنامه‌ریزی شهری، ارتقای سطح کیفیت زندگی ساکنین شهر می‌باشد. هدف از مطرح کردن مفهوم کیفیت زندگی شهری را می‌توان

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

به صورت خلاصه این‌طور بیان کرد (حسینی عباس‌آبادی و طالعی، ۱۳۹۶):

- اصلاح و تکامل مفهوم توسعه از توسعه کمی به توسعه پایدار شهری
- تخصیص بهینه منابع و تسهیلات شهری
- ارزیابی محیط شهری برای تأمین نیازهای روزمره زندگی شهروندان.

کیفیت زندگی از شاخص‌ها و زیرشاخص‌هایی تشکیل می‌شود که فرض ممکن بر این است که در هر مکان به یک میزان اهمیت و اولویت نداشته باشند مخصوصاً در دو نوع بافت فرسوده و جدید. برخی کیفیت زندگی به‌عنوان قابلیت زیست‌پذیری یک ناحیه، برخی دیگر به‌عنوان سنجه‌ای برای میزان جذابیت و برخی به‌عنوان رفاه عمومی، بهزیستی اجتماعی، شادکامی، رضایتمندی و ... تفسیر کرده‌اند. کیفیت زندگی یک فرد به حقایق عینی و خارجی زندگی‌اش و دریافت‌ها و ادراکات درونی و ذهنی او از این عوامل و نیز از خودش وابسته است (اسمعیلی و خیری، ۱۳۹۷). کیفیت زندگی ویژگی‌های کلی اجتماعی- اقتصادی محیط در یک ناحیه را نشان می‌دهد که می‌تواند به‌عنوان ابزاری قدرتمند برای نظارت بر برنامه‌ریزی توسعه اجتماع به کار رود. همچنین، به عنوان معیاری برای سنجش میزان برآورده شدن نیازهای روحی، روانی و مادی جامعه و خانواده تعریف شده است. در این راستا، کیفیت زندگی شهری نیز به‌عنوان چگونگی شرایط و وضعیت عینی زندگی خانواده‌ها و شهرها تعریف می‌شود. با توجه به تعاریف ارائه شده می‌توان گفت که اصولاً کیفیت زندگی یک مفهوم پیچیده و چندبعدی در رابطه با شرایط و وضعیت جمعیت در یک مقیاس جغرافیایی خاص (روستا، شهر و کشور) است که هم متکی به شاخص‌های ذهنی یا کیفی و هم متکی به شاخص‌های عینی و کمی است (قالیباف و همکاران، ۱۳۹۰). از این رو دو نگرش اصلی توسط محققان برای بررسی کیفیت زندگی به‌خصوص در زمینه زندگی افراد در مناطق شهری و مادرشهرها به کار گرفته شده است. نگرش عینی اغلب به تحلیل به صورت عینی محدود شده است و گزارش ثانویه اغلب در مقیاس‌های فضایی و جغرافیایی، داده را جمع می‌کند. آنها عمدتاً از مجموع داده دولتی رسمی ریشه می‌گیرند که آمارگیری را شامل می‌شود. این نگرشی است که اغلب با تحقیق متذکران اجتماعی همراه است. نگرش ذهنی به صورت خاص طراحی شده است تا داده اولیه را در سطح فردی یا بدون تجمع با استفاده از شیوه‌های تحقیقی اجتماعی که تمرکز آن بر رفتارهای افراد و ارزیابی جنبه‌های مختلف کیفیت زندگی در سطح عمومی و کیفیت زندگی شهری به طور خاص و ویژه جمع‌آوری کند (قائمی و همکاران، ۱۳۹۶). در نوسان میان دو نگرش عینی و ذهنی، دیدگاه کل‌نگر به وجود آمد. این دیدگاه کیفیت زندگی را پدیده‌ای چندبعدی می‌داند و هر دو مؤلفه عینی و ذهنی را در نظر می‌گیرد (قادری و همکاران، ۱۳۹۸). کیفیت زندگی به عنوان مفهومی برای نشان دادن میزان رضایت فرد از زندگی و به عبارتی معیاری برای تعیین رضایت و عدم‌رضایت افراد و گروه‌ها از ابعاد مختلف زندگی است. این ابعاد می‌توانند زمینه‌های تغذیه‌ای، آموزشی، بهداشتی، امنیت و اوقات فراغت را شامل شود (فنی و همکاران، ۱۳۹۴). کیفیت زندگی به عنوان یک مفهوم ذهنی مبتنی بر ارزش‌ها و تمایلات فردی در ارتباط با میزان رضایتمندی از زندگی در نظر گرفته شده است. به بیان دیگر رضایت از زندگی به عنوان مؤلفه اصلی کیفیت زندگی مورد تأکید قرار می‌گیرد و در این خصوص چهار نوع رضایت از زندگی وجود دارد که عبارتند از: رضایت ناشی از داشتن (میزان برخورداری افراد از امکانات)، رضایت ناشی از ارتباط (روابط اجتماعی افراد)، رضایت ناشی از بودن (پنداشت فرد نسبت به خویشتن و تعریف از کیستی خود که دلالت بر معناداری و کنترل بر زندگی خود در مقابل از خودبیگانگی دارد) و رضایت ناشی اقدام و عمل (چگونگی زمان در اختیار در قالب اوقات فراغت) (خواجه و همکاران، ۱۳۹۱).

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

جدول ۱- شاخص‌های مورد استفاده در رابطه با کیفیت زندگی

محققان	شاخص‌های مورداستفاده
Talberth (2012)	مسکن، سلامتی، قدرت خرید، فعالیت‌های تفریحی، مشارکت اجتماعی، فعالیت ورزشی، تعطیلات
Lee (2008)	خدمات شهری، رضایتمندی از روابط همسایگی، محیط اجتماعی، وابستگی‌های محلی، محیط مسکونی
McCrea et al (2006)	جنبه‌های فضایی، اشتغال، اقتصاد، منابع و محیط، بهداشت، امید به زندگی، امنیت، مهاجرت، آموزش
Shin (2003)	فرصت‌های پیشرفت فردی، برابری اجتماعی، شرایط زندگی جامعه، حمل‌ونقل، ارتباطات
حسنی‌نژاد و همکاران (۱۳۹۵)	رضایت از شغل، رضایت از توزیع ثروت و درآمد، رضایت از هزینه‌های زندگی، قدرت خرید، احساس امنیت، رضایت از رابطه اجتماعی، رضایت از پای‌بندی به رسوم و سنن مثبت، رضایت از سلامت اجتماعی- فرهنگی محیط اطراف، احساس هدفمندی، دسترسی به آگاهی و اطلاعات شهر، دسترسی به بانک‌ها، مراکز خرید و ورزشی، هنری و مکان‌های آموزشی، رضایت از محله مسکونی، رضایت از ساختمان مسکونی، رضایت از وضعیت خیابان‌ها و ترافیک، رضایت از حمل‌ونقل عمومی، رضایت از فضای سبز، رضایت از بهداشت محیط
فنی و همکاران (۱۳۹۴)	مسکن، محله، امنیت، حمل‌ونقل، دسترسی به خدمات، اقتصادی، بهداشتی، همسایگی، سلامت، مدیریت شهری
قالیباف و همکاران (۱۳۹۰)	مقررات ساخت‌وساز، تنوع مسکن، نواحی سبز و نواحی بازآفرینی، زیرساخت‌ها و خدمات، هزینه زندگی و فرصت‌های شغلی، وسعت و نرخ خدمات آموزشی، میزان و نرخ خدمات سلامت، فعالیت‌های فرهنگی و سرگرمی و امنیت، کیفیت حمل‌ونقل، توانایی ارتباطات، حمل‌ونقل عمومی و ترافیک

مفهوم فرسودگی شهری را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. بافت فرسوده شهری عبارت است از: بافت‌های شهری که وجود عوامل و عناصر مختلف در آن، کاهش ارزش‌های کیفی محیط‌زیست انسان را از جنبه‌های کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی فراهم می‌آورد و با نزول ارزش‌های سکونتی، نوسازی در بافت متوقف می‌شود و میل مهاجرت در جمعیت ساکن فزونی می‌یابد (وارثی و همکاران، ۱۳۹۱). به عبارت دیگر بافت فرسوده را می‌توان بافتی برشمرد که جریان حیات و زندگی در آن به مخاطره افتاده باشد و روند طبیعی زندگی در آن وجود نداشته باشد (مصیب‌زاده و همکاران، ۱۳۹۱).

شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده عبارتند از:

- ناپایداری معرف فقدان سیستم سازه‌ای نامناسب و غیرمقاوم بودن ابنیه، بویژه در هنگام وقوع زلزله
- نفوذناپذیری معرف عدم‌دسترسی‌های مناسب و نبود معابر با عرض کافی برای حرکت سواره. ریزدانگی معرف فشردگی بافت و کوچکی و کثرت قطعات با مساحت اندک (به‌طوری که این قطعات زیر ۲۰۰ متر را شامل می‌شود (پور احمدی و زارعی، ۱۳۹۴).

۴- روش تحقیق

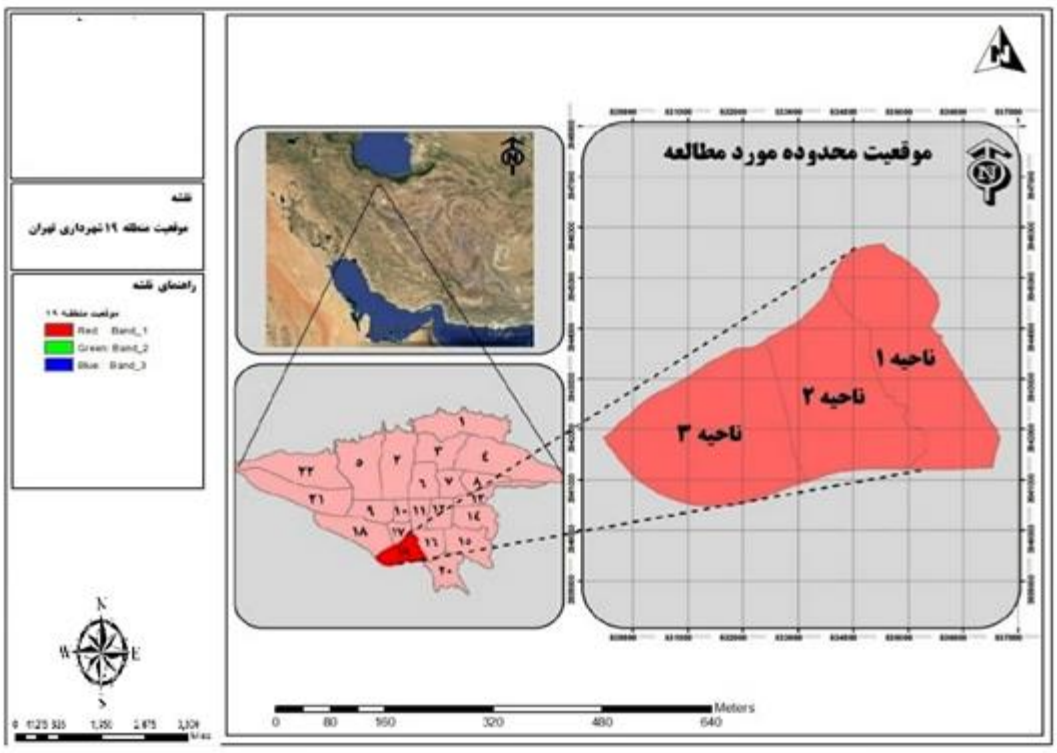
روش اعمال شده در این تحقیق، اسنادی- پیمایشی می‌باشد که در ابتدا به معرفی مفاهیم موردمطالعه پرداخته می‌شود. در ادامه وضع موجود منطقه در ارتباط با هدف تحقیق توصیف می‌گردد و در نهایت به تحلیل و ارزیابی و ارائه پیشنهادها و راهکارها می‌انجامد. این پژوهش براساس مشاهده سیستماتیک (نگرش سیستمی) تدوین شده و از نظر هدف، تحقیقی کاربردی است و از لحاظ متدولوژی پژوهش به روش کمی انجام شده است. همچنین در جمع‌آوری اطلاعات از روش کتابخانه‌ای اسنادی استفاده شده و برای تحقق داده‌ها، روش تحلیلی- توصیفی به کارگرفته شده است. با توجه به ماهیت موضوع مورد مطالعه و هدف آن، در این تحقیق، جمع‌آوری اطلاعات از طریق پرسش‌نامه

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

انجام شد. با توجه به جمعیت ۲۸۷۰۲۴ محلات منطقه ۱۹ شهرداری تهران در سال ۱۳۹۵، براساس فرمول کوکران، ۲۸۵ نمونه برآورد گردید اما به لحاظ کسب اطمینان از تکمیل پرسشنامه‌ها تعداد ۲۷۵ پرسش‌نامه تکثیر و براساس نمونه‌گیری تکمیل گردید.

محدوده موردمطالعه

شهر تهران در حال حاضر دارای ۲۲ منطقه شهرداری است که محدوده موردمطالعه؛ یعنی منطقه ۱۹ واقع در جنوب شهر تهران است. این منطقه یکی از مناطق حاشیه‌ای کلان‌شهر تهران است که طی ۴۰-۳۰ سال گذشته فرایند تکوین و تشکیل خود را طی کرده است. منطقه مذکور از شمال به منطقه ۱۷، از شرق با منطقه ۱۶ و از غرب با منطقه ۱۸ هم‌جوار است. محورهای زمزم و آیت‌الله سعیدی، مرز مشترک بین منطقه ۱۹ با مناطق همجوار شمالی و غربی را تشکیل می‌دهد. از سمت شرق خیابان بهمنیار و بخش شمالی بزرگراه تندگویان حد فاصل بین منطقه ۱۹ و منطقه ۱۶ است و منطقه ۱۹ از سمت جنوب به بزرگراه آزادگان محدود می‌گردد. این منطقه از شمال به اتوبان جوانه، از جنوب به اتوبان آزادگان، از شرق به اتوبان نواب- خیابان بهمنیار و از غرب به اتوبان آیت‌الله سعیدی محدود شده است و همچنین با مناطق ۱۶، ۱۷، ۱۸ و ۲۰ هم‌جوار شده است. دارای ۱۴ محله می‌باشد که خانی‌آباد نو، نعمت‌آباد، شکوفه (عبدل‌آباد) و دولت‌خواه از محلات مشهور این منطقه هستند. منطقه ۱۹ شهرداری تهران با استقرار در حوزه ورودی جنوب غرب تهران، جایگاه ویژه‌ای دارد و برخی از عناصر ساختاری شهر را در خود جای داده است؛ لذا منطقه ۱۹در طرح تفصیلی به‌عنوان دروازه بین‌المللی پایتخت نام‌گذاری شد. نقشه ۱، موقعیت محدوده موردمطالعه را در سطح استان تهران نمایش می‌دهد. مساحت کل منطقه ۱۹ (۵ ناحیه) ۱۰۲,۴ کیلومترمربع و مساحت داخل محدوده (نواحی ۲ ،۱ ،۳) ۲۰,۳ کیلومترمربع که با این حساب مساحت حریم یا نواحی ۴ و ۵ برابر ۸۲,۱ کیلومترمربع می‌باشد. ارتفاع از سطح دریا حدود ۱۱۰۰ متر است.



نقشه ۱- شمای کلی از منطقه ۱۹ شهرداری تهران

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

ویژگی‌های جمعیتی و بافت فرسوده محدوده موردمطالعه

اولین اطلاعات آماری از شمار جمعیت منطقه ۱۹ مبتنی بر آمار سال ۱۳۵۹ است که در این سال شهرداری منطقه ۱۹ تشکیل گردیده است. بررسی رشد جمعیت منطقه ۱۹ طی سال‌های مختلف آماری مبین این واقعیت است که این منطقه نیز از تحولات جمعیتی شهر تهران در سال‌های دهه ۵۰ و به‌ویژه پس از انقلاب در امان نبوده و پذیرای مهاجرانی بوده که از سایر نقاط کشور وارد شهر تهران شده‌اند. براساس آمارهای رسمی در دسترسی، جمعیت منطقه ۱۹ شهر تهران با افزایشی معادل ۵۸ درصد از ۱۴۳۵۴۰ نفر در سال ۱۳۵۹ به ۲۸۷۰۲۴ نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است که بخش بزرگ افزایش جمعیت در دوره ۶۵-۱۳۵۹ رخ داده است و تنها حدود ۳۱ درصد آن در دهه ۷۵-۱۳۶۵ اتفاق افتاده است.

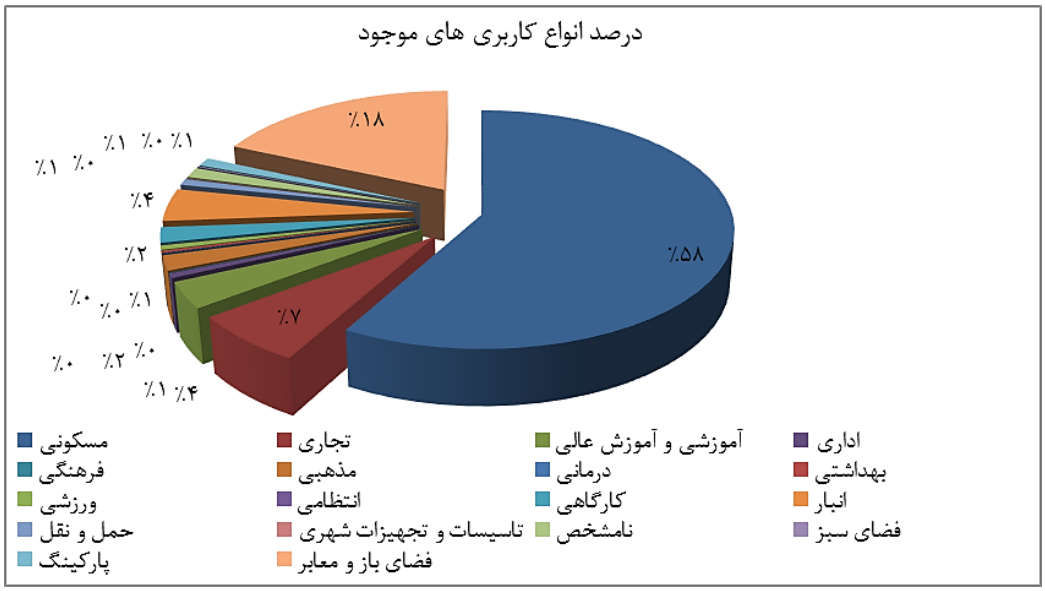
جدول ۲- تحول شمار جمعیت منطقه ۱۹ تهران طی سال‌های ۱۳۵۹ تا ۱۳۹۵

شرح	تعداد جمعیت	تغییرات		متوسط افزایش سالانه	نرخ رشد نسبت به دوره قبل
		مطلق	نسبی		
سال ۱۳۵۹	۱۴۳۵۴۰	--	--	--	--
سال ۱۳۶۵	۲۱۶۳۱۸	۷۲۷۷۸	۵۰/۷	۱۲۱۳۰	۷/۰۷
سال ۱۳۷۵	۲۲۷۳۸۹	۱۱۰۷۱	۵/۱	۱۱۰۷	۰/۵
سال ۱۳۸۵	۲۳۹۲۳۱	۱۱۸۴۲	۵/۲	۱۹۷۴	۰/۸
سال ۱۳۹۰	۲۴۸۸۳۷	۲۱۴۴۸	۹/۴	۲۱۴۴	۱
سال ۱۳۹۵	۲۸۷۰۲۴	۳۸۱۸۷	۱۵/۳۵	۳۶۳۷	۲/۹

جدول ۳- مشخصات بافت‌های فرسوده

منطقه ۱۹ تهران	بافت فرسوده پیشنهاد مشاور منطقه	مساحت کل بافت	درصد بافت
ناحیه یک	نوع اول	۶۰۱۱۶۶,۳۴	۹۱/۸۰
	نوع دوم	۴۹۷۴۵,۷۴	۷/۶۰
	نوع سوم	۲۱۲۴,۲۶	۰/۳۲
	جمع	۶۵۴۸۸۴,۸	-
ناحیه دو	نوع اول	۳۵۹۶۱۳,۱۵	۶۵/۵۴
	نوع دوم	۱۳۳۲۶۹,۳۰	۲۴/۲۹
	نوع سوم	۵۵۸۲۵,۳۱	۱۰/۱۷
	جمع	۵۴۸۷۰۷,۴	-
ناحیه سه	نوع اول	۲۰۱۳۶۱,۵	۲۶/۸۶
	نوع دوم	۲۲۱۵۷۴,۷۷	۲۹/۵۵
	نوع سوم	۳۲۶۷۹۱,۳۳	۴۳/۵۹
	جمع	۷۴۹۷۲۷,۶۲	-

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]



نمودار ۱- درصد کاربری‌های موجود منطقه

۵- یافته‌های تحقیق

ارزیابی محدوده بافت‌های فرسوده و اولویت مداخله

طبقه‌بندی بافت فرسوده با اولویت مداخله در سه گروه به شرح زیر انجام شد:

- **بافت فرسوده نوع اول** که شامل آن دسته از بلوک‌های شهری است که بیش از ۵۰ درصد ساختمان‌های آن کم‌دوام می‌باشند. براین اساس در کل محدوده منطقه ۱۹، ۱۱۵/۶ هکتار از اراضی مسکونی دارای فرسودگی نوع اول می‌باشند.

- **بافت فرسوده نوع دوم** که شامل محدوده هم‌پوشانی بافت فرسوده نوع اول با بافت دارای ۵۰ درصد قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع می‌باشد. بر این پایه ۴۰ هکتار از مساحت سطح مسکونی منطقه فرسوده است.

- **بافت فرسوده نوع سوم** که شناسایی این بافت از طریق تعیین محدوده هم‌پوشانی بافت فرسوده نوع دوم با بافت دارای معابر عمدتاً با عرض کمتر از ۶ متر صورت گرفته است. بنابراین در کل منطقه ۳۸/۲ هکتار از سطح مسکونی دچار فرسودگی نوع سوم می‌باشد. درخصوص بافت فرسوده نوع سوم ذکر این نکته لازم است که با دو گروه بافت فرسوده نوع سوم مواجه هستیم. یک گروه از این بافت‌های فرسوده، محدوده‌هایی را تشکیل می‌دهند که شورای عالی معماری و شهرسازی، آنها را به‌عنوان بافت فرسوده شناسایی می‌کنند و دسته بعدی، بافت‌های فرسوده‌ای می‌باشند که با معیارهای فرسودگی فوق‌الذکر (بلوک‌های با ۵۰ درصد قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع، مصالح کم دوام و عرض معابر کمتر از ۶ متر) و براساس برداشت‌های میدانی مشاور شناسایی شده‌اند.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

جدول ۴- وضعیت دانه‌بندی در بافت فرسوده منطقه ۱۹ (سال ۱۳۹۸)

مساحت	تعداد پارسل‌ها	تعداد تجمعی پارسل‌ها	مساحت	تعداد پارسل‌ها		مساحت	
(مترمربع)			(هکتار)	درصد تعداد	درصد تجمعی	درصد تجمعی	درصد مساحت
S<50	۳۳۳	۳۳۳	۱,۲۸۷۰۶	۲۱/۸	۲۱/۸	۸/۰	۸/۰
S<100≥۵۰	۷۸۸	۱۱۲۱	۵,۶۹۵۵۸۷	۵۱/۵	۷۳	۴۴	۳۵/۶
S<150≥۱۰۰	۳۵۰	۱۴۷۱	۴,۰۶۸۱۹۶	۲۲/۹	۹۶	۶۹	۲۵/۴
S<200≥۱۵۰	۲۴	۱۴۹۵	۰,۴۲۱۳۷۹	۱/۶	۹۸	۷۲	۲/۶
S<500≥۲۰۰	۲۳	۱۵۱۸	۰,۷۴۰۶۹۵	۱/۵	۹۹	۷۶	۴/۶
S<10000≥۵۰۰	۱۰	۱۵۲۸	۲,۶۰۸۶۶۴	۰/۷	۹۹/۹۳	۹۳	۱۶/۳
S≥10000	۱	۱۵۲۹	۱,۱۹۰۵۸۳۳۴۳	۰/۱	۱۰۰	۱۰۰	۷/۴
کل	۱۵۲۹		۱۶	۱۰۰			۱۰۰

ارقام جدول ۴ بیانگر گستردگی فرسودگی در سطح منطقه ۱۹ می‌باشند. از طرفی با توجه به جریان تدریجی بهسازی و نوسازی و ظرفیت اقتصادی و اجتماعی-فرهنگی مردم، برنامه بهسازی و نوسازی اساساً در سه فاز مطرح می‌شود. در فاز نخست معیارهای دسته سوم با توجه به شدت بالای فرسودگی آن از ابعاد مختلف، مبنای کار است. در فاز ۲ معیارهای دسته ۲ و در فاز ۳ معیارهای دسته اول اساس کار قرار می‌گیرند. در ذیل به تشریح و تحلیل کمی بافت فرسوده در این منطقه می‌پردازیم:

تحلیل توصیفی

با توجه به تجزیه‌وتحلیل کمی توصیفی و همچنین رسیدن به اهداف طرح و پاسخگویی به سؤالات پیش‌بینی‌شده نسبت به تنظیم پرسش‌نامه براساس طیف لیکرت پرداخته شد و سپس بین ۲۷۵ نفر از شهروندان شهرداری منطقه ۱۹ تهران که به‌صورت تصادفی انتخاب شده بودند توزیع گردید. سپس با ارائه توضیحاتی در زمینه طرح مطالعاتی و طرح‌های اجرا شده (جامع و تفضیلی)، از آنها خواسته شد نسبت به تکمیل پرسش‌نامه اقدام کنند و پس از تکمیل و جمع‌بندی پرسش‌نامه‌ها نسبت به نتایج به‌دست‌آمده اقدام گردید و براساس آن به ترسیم جدول توزیع فراوانی و نمودارهای توزیع فراوانی در تحلیل توصیفی اقدام شد.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

جدول ۵- توزیع فراوانی و نمودارها در تحلیل توصیفی

سؤال		خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان رضایت کلی از عملکرد مدیریت شهری منطقه ۱۹ شهرداری تهران	فراوانی مطلق (F)	۵۲	۶۵	۶۷	۴۸	۴۳
	فراوانی نسبی (PF)	۱۹	۲۴	۲۴	۱۷	۱۶
	درصد کل	۱۹	۲۴	۲۴	۱۷	۱۶
سؤال		**خیلی کم**	**کم**	**متوسط**	**زیاد**	**خیلی زیاد**
فراوانی مطلق و فراوانی نسبی بهتر شدن زندگی ساکنان در ۵ سال آینده	فراوانی مطلق (F)	۳۵	۹۵	۷۰	۷۵	۰
	فراوانی نسبی (PF)	۱۳	۳۵	۲۵	۲۷	۰
	درصد کل	۱۳	۳۵	۲۵	۲۷	۰
سؤال		**خیلی کم**	**کم**	**متوسط**	**زیاد**	**خیلی زیاد**
فراوانی مطلق و فراوانی نسبی کیفیت مسکن ساکنان در محلات بافت فرسوده	فراوانی مطلق (F)	۶۳	۵۵	۷۳	۵۴	۳۰
	فراوانی نسبی (PF)	۲۳	۲۰	۲۷	۲۰	۱۱
	درصد کل	۲۳	۲۰	۲۷	۲۰	۱۱
سؤال		**خیلی کم**	**کم**	**متوسط**	**زیاد**	**خیلی زیاد**
فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان آسایش و آرامش در محلات بافت فرسوده	فراوانی مطلق (F)	۵۵	۶۰	۷۳	۴۹	۳۸
	فراوانی نسبی (PF)	۲۰	۲۲	۲۷	۱۸	۱۴
	درصد کل	۲۰	۲۲	۲۷	۱۸	۱۴
سؤال		**خیلی کم**	**کم**	**متوسط**	**زیاد**	**خیلی زیاد**
فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان احساس امنیت در محلات بافت فرسوده	فراوانی مطلق (F)	۴۵	۶۵	۷۰	۹۵	۰
	فراوانی نسبی (PF)	۱۶	۲۴	۲۵	۳۵	۰
	درصد کل	۱۶	۲۴	۲۵	۳۵	۰
سؤال		**خیلی کم**	**کم**	**متوسط**	**زیاد**	**خیلی زیاد**
فراوانی مطلق و فراوانی نسبی رضایت از کیفیت مراکز خدماتی (بهداشتی، تفریحی، آموزشی) در محلات بافت فرسوده	فراوانی مطلق (F)	۵۸	۶۹	۸۳	۶۵	۰
	فراوانی نسبی (PF)	۲۱	۲۵	۳۰	۲۴	۰
	درصد کل	۲۱	۲۵	۳۰	۲۴	۰
سؤال		**خیلی کم**	**کم**	**متوسط**	**زیاد**	**خیلی زیاد**
فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان مشارکت شهروندان در مدیریت منطقه	فراوانی مطلق (F)	۶۳	۷۳	۴۶	۵۲	۴۱
	فراوانی نسبی (PF)	۲۳	۲۷	۱۷	۱۹	۱۵
	درصد کل	۲۳	۲۷	۱۷	۱۹	۱۵٪
سؤال		**خیلی کم**	**کم**	**متوسط**	**زیاد**	**خیلی زیاد**
فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان مشارکت شهروندان در اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی	فراوانی مطلق (F)	۶۳	۷۳	۴۶	۵۲	۴۱
	فراوانی نسبی (PF)	۲۳	۲۷	۱۷	۱۹	۱۵
	درصد کل	۲۳	۲۷	۱۷	۱۹	۱۵
سؤال		**مستقیم**			**از طریق شورا**	
نحوه و چگونگی مشارکت با مدیریت محله خود	فراوانی مطلق (F)	۱۴۸			۱۲۷	
	فراوانی نسبی (PF)	۵۴			۴۶	
	درصد کل	۵۴			۴۶	

- بررسی میزان مشارکت شهروندان در اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی

طی بررسی‌های به‌عمل‌آمده ۴۶ درصد از پاسخگویان در اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی مشارکت داشته‌اند و ۵۴ درصد در اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی عدم‌مشارکت خود را اعلام کرده‌اند.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

جدول ۶- فراوانی مطلق و فراوانی نسبی میزان مشارکت شهروندان در اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی

سؤال			بله	خیر
آیا در اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی مشارکت داشته است؟		فراوانی مطلق (F)	۱۲۷	۱۴۸
		فراوانی نسبی (PF)	۴۶	۵۴
		درصد کل	۴۶	۵۴

تحلیل استنباطی

مساحت زیاد و جمعیت فراوان محدوده مورد مطالعه، از یک‌سو و کمبود نیروی انسانی و وقت لازم از سوی دیگر، اجازه مطالعه کل جامعه در این محدوده را از ما گرفته است؛ لذا از روش نمونه‌گیری استفاده می‌شود. براساس فرمول کوکران حجم نمونه برابر است با ۲۷۵ که با سطح خطای ۵ درصد محاسبه گردیده است. پس از تنظیم پرسش‌نامه و توزیع آن در بین شهروندان منطقه ۱۹ شهرداری تهران و تکمیل فرم‌ها و سپس جمع‌بندی نتایج حاصل در جهت تعمیم‌پذیری نتایج حاصل از نمونه‌گیری، از آزمون آماری خی دو استفاده کرده و نتایج به‌دست زیر با سطح خطای ۰/۰۵ به‌دست آمد.

طبق آزمون کای دو نسبت به تحلیل استنباطی سؤالات پرسش‌نامه اقدام گردید و نتایج زیر حاصل گردید:

جدول ۷- جدول مقادیر شاخص کای دو به ازای درجات آزادی و سطوح مختلف خطا

درجه آزادی	سطح خطا				
۱	۳/۸۴	۵/۰۲	۶/۶۳	۷/۸۸	۱۰/۸۳
۲	۵/۹۹	۷/۳۸	۹/۲۱	۱۰/۶۰	۱۳/۸۲
۳	۷/۸۱	۹/۳۵	۱۱/۳۴	۱۲/۸۴	۱۶/۲۷
۴	۹/۴۹	۱۱/۱۴	۱۳/۲۸	۱۴/۸۶	۱۸/۴۷
۵	۱۱/۰۷	۱۲/۸۳	۱۵/۰۹	۱۶/۷۵	۲۰/۵۲
۶	۱۲/۵۹	۱۴/۴۵	۱۶/۸۱	۱۸/۵۵	۲۲/۴۶
۷	۱۴/۰۷	۱۶/۰۱	۱۴/۴۸	۲۰/۲۸	۲۴/۳۲
۸	۱۵/۵۱	۱۷/۵۳	۲۰/۰۹	۲۱/۵۹	۲۶/۱۲
۹	۱۶/۹۲	۱۹/۰۲	۲۱/۶۷	۲۳/۵۹	۲۷/۸۸

سؤال ۱: در مجموع و به‌طور کلی آیا به بهتر شدن زندگی خود در پنج سال آینده در منطقه ۱۹ تهران امیدوار هستید؟

H_0: رابطه معناداری میان اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی و افزایش امیدواری شهروندان نسبت به بهبود وضعیت زندگی در محله در پنج سال آینده دارد.

H_1: رابطه معناداری میان اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی و افزایش امیدواری شهروندان نسبت به بهبود وضعیت زندگی در محله در۵ سال آینده ندارد.

از آنجا که مقدار کای دو به‌دست‌آمده از میزان شاخص کای دو اعلامی (۹/۴۹) بیشتر می‌باشد؛ لذا می‌توان نتیجه گرفت که فرض H_0 رد شده و اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی نتوانسته باعث افزایش امیدواری شهروندان نسبت به بهبود وضعیت زندگی در محله در ۵ سال آینده گردد.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

جدول ۸- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده

در مجموع و به طور کلی آیا به بهتر شدن زندگی خود در ۵ سال آینده در منطقه۱۹ امیدوار هستید؟					
سؤال	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
فراوانی‌های مشاهده شده	۵۹	۶۹	۶۶	۸۱	۰
فراوانی‌های قابل انتظار	۵۵	۵۵	۵۵	۵۵	۰
(Oi-Ei)2/Ei	۰/۲۹	۳/۵۶	۲/۲	۱۲/۲۹	۰
مقادیر کای دو	۱۸/۳۴			درجه آزادی	۴

سؤال ۲: آیا اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی شده باعث افزایش آسایش و آرامش در محله شده است؟

H_0: رابطه معناداری میان اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی و افزایش آسایش و آرامش ایجاد شده در محله وجود دارد.

H1: رابطه معناداری میان اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی و افزایش آسایش و آرامش ایجاد شده در محله وجود ندارد.

از آنجا که مقدار کای دو به‌دست‌آمده از میزان شاخص کای دو اعلامی (۹/۴۹) بیشتر می‌باشد؛ لذا می‌توان نتیجه گرفت فرض H_0 رد شده و اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی باعث افزایش آرامش و آسایش در محله نشده است.

جدول ۹- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده

آیا اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی توانسته است باعث افزایش آسایش و آرامش در محله شود؟					
سؤال	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
فراوانی‌های مشاهده شده	۴۱	۵۲	۴۶	۷۳	۶۳
فراوانی‌های قابل انتظار	۵۵	۵۵	۵۵	۵۵	۵۵
(Oi-Ei)2/Ei	۳/۵۶	۰/۱۶	۱/۴۷	۵/۸۹	۱/۱۶
مقادیر کای دو	۱۲/۲۴			درجه آزادی	۴

سؤال ۳: تا چه حد در محله خود احساس امنیت می‌کنید؟

H0: رابطه معناداری میان اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی و ایجاد امنیت در محله وجود دارد.

H1: رابطه معناداری میان اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی و ایجاد امنیت در محله وجود ندارد.

از آنجا که مقدار کای دو به‌دست‌آمده از میزان شاخص کای دو اعلامی (۹/۴۹) بیشتر می‌باشد؛ لذا می‌توان نتیجه گرفت که فرض H0 رد شده و اجرای طرح‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی نتوانسته باعث ایجاد امنیت در محله شده باشد (جدول ۱۰).

جدول ۱۰- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده

تا چه حد در محله خود احساس امنیت می‌کنید؟					
سؤال	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
فراوانی‌های مشاهده شده	۵۵	۶۵	۷۰	۸۵	۰
فراوانی‌های قابل انتظار	۵۵	۵۵	۵۵	۵۵	۵۵
(Oi-Ei)2/Ei	۰	۱/۸۱	۴/۰۹	۱۶/۳۶	۵۵
مقادیر کای دو	۷۷/۲۶			درجه آزادی	۴

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

سؤال ۴: در مدیریت محله خود چگونه مشارکت دارید؟

H_0: رابطه معناداری میان چگونگی مشارکت در مدیریت محله و روند بهسازی و نوسازی شهری وجود دارد.

H_1: رابطه معناداری میان چگونگی مشارکت در مدیریت محله و روند بهسازی و نوسازی شهری وجود ندارد.

از آنجا که مقدار کای دو به‌دست‌آمده از میزان شاخص کای دو اعلامی (۹/۴۹) کمتر می‌باشد؛ می‌توان نتیجه گرفت که فرض H_0 مورد قبول بوده و میان چگونگی مشارکت در مدیریت محله و روند بهسازی و نوسازی شهری رابطه معناداری دارد (جدول ۱۱).

جدول ۱۱- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده

در مدیریت محله خود چگونه مشارکت دارید؟			
سؤال		**از طریق شورایاری‌ها**	**مستقیم**
فراوانی‌های مشاهده شده		۱۳۷	۱۳۸
فراوانی‌های قابل انتظار		۱۳۷/۵	۱۳۷/۵
(Oi-Ei)2/Ei		۰/۰۰۱	۰/۰۰۱
مقادیر کای دو	۰/۰۰۲	**درجه آزادی**	**۱**

سؤال ۵: میزان رضایت کلی شما از عملکرد مدیریت شهری منطقه ۱۹ شهرداری تهران چگونه است؟

H_0: رابطه معناداری میان شیوه مدیریت شهری در روند بهسازی و نوسازی شهری و میزان رضایت شهروندان از عملکرد مدیریت شهری وجود دارد.

H_1 : رابطه معناداری میان شیوه مدیریت شهری در روند بهسازی و نوسازی شهری و میزان رضایت شهروندان از عملکرد مدیریت شهری وجود ندارد.

از آنجا که مقدار کای دو به دست آمده از میزان شاخص کای دو اعلامی (۹/۴۹) بیشتر می‌باشد؛ لذا می‌توان نتیجه گرفت که فرض H_0 رد می‌شود و شیوه مدیریت شهری در روند بهسازی و نوسازی شهری نتوانسته است باعث افزایش میزان رضایت شهروندان از عملکرد مدیریت شهری گردد.

جدول ۱۲- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده

میزان رضایت کلی شما از عملکرد مدیریت شهری منطقه۱۹ شهرداری تهران چگونه است ؟					
سؤال	**خیلی کم**	**کم**	**متوسط**	**زیاد**	**خیلی زیاد**
فراوانی‌های مشاهده شده	۴۳	۴۸	۶۷	۶۵	۵۲
فراوانی‌های قابل انتظار	۵۵	۵۵	۵۵	۵۵	۵۵
(Oi-Ei)2/Ei	۲/۶۱	۰/۸۹	۲/۶۱	۱/۸۱	۰/۱۶
مقادیر کای دو	۸/۰۸			درجه آزادی	۴

سؤال ۶: آیا از سکونت در محله خود رضایت دارید؟

H_0: رابطه معناداری میان شیوه مدیریت شهری در روند بهسازی و نوسازی شهری و میزان رضایت شهروندان از سکونت در محله خود وجود دارد.

H_1: رابطه معناداری میان شیوه مدیریت شهری در روند بهسازی و نوسازی شهری و میزان رضایت شهروندان از سکونت در محله خود وجود ندارد.

از آنجا که مقدار کای دو به‌دست‌آمده از میزان

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

شاخص کای دو اعلامی (۹/۴۹) بیشتر می‌باشد؛ می‌توان نتیجه گرفت که فرض (H_0) مورد قبول نمی‌باشد و شیوه مدیریت شهری در روند بهسازی و نوسازی شهری نتوانسته است باعث افزایش میزان رضایت شهروندان از سکونت در محله خود گردد.

جدول ۱۳- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل انتظار و میزان کای دو محاسبه شده

آیا از سکونت در محله خود رضایت دارید؟					
سؤال	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
فراوانی‌های مشاهده شده	۸۵	۵۷	۴۹	۵۴	۳۰
فراوانی‌های قابل انتظار	۷۷	۷۷	۷۷	۷۷	۷۷
(Oi-Ei)2/Ei	۰/۳۰	۰/۲۱	۰/۱۸	۰/۲۰	۰/۱۱
مقادیر کای دو	۱۳/۹۴			درجه آزادی	۴

سؤال ۷: آیا از روند بهبود کیفیت مراکز خدماتی (بهداشتی، تفریحی، آموزشی) در محله خود رضایت دارید؟

H_0: رابطه معناداری میان شیوه مدیریت شهری در روند بهسازی و نوسازی شهری و روند بهبود کیفیت مراکز خدماتی در محله وجود دارد.

H_1: رابطه معناداری میان شیوه مدیریت شهری در روند بهسازی و نوسازی شهری و روند بهبود کیفیت مراکز خدماتی در محله وجود ندارد.

از آنجا که مقدار کای دو به‌دست‌آمده از میزان شاخص کای دو اعلامی (۹/۴۹) بیشتر می‌باشد، می‌توان نتیجه گرفت که فرض H_0 مورد قبول نمی‌باشد و میان شیوه مدیریت شهری در روند بهسازی و نوسازی شهری و روند بهبود کیفیت مراکز خدماتی در محله رابطه معناداری وجود ندارد.

جدول ۱۴- مقادیر فراوانی‌های مشاهده شده، مقادیر فراوانی‌های قابل‌انتظار و میزان کای‌دو محاسبه شده

آیا از روند بهبود کیفیت مراکز خدماتی (بهداشتی، تفریحی، آموزشی) در محله خود رضایت دارید؟					
سؤال	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
فراوانی‌های مشاهده شده	۷۴	۶۲	۸۱	۵۸	۰
فراوانی‌های قابل‌انتظار	۵۵	۵۵	۵۵	۵۵	۰
(Oi-Ei)2/Ei	۶/۵۶	۰/۸۹	۱۲/۲۹	۰/۱۶	۰
مقادیر کای‌دو	۱۹/۹			درجه آزادی	۴

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

به‌منظور بررسی و سنجش عوامل مؤثر بر ارتقای کیفیت زندگی شهری در محلات بافت فرسوده در منطقه ۱۹ شهر تهران، به بررسی اسناد و مدارک موجود در این منطقه و تهیه و تدوین و توزیع پرسش‌نامه در بین شهروندان این منطقه پرداخته شد. نتایج حاصل از این پرسش‌نامه‌ها به این شرح است: در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده به علت نداشتن برنامه‌ریزی منسجم و نبود همکاری لازم از سوی دستگاه‌های متولی، توفیق چندانی حاصل نشده است. همچنین باعث شده طرح‌ها و برنامه‌های اجرا شده در زمینه بهسازی و نوسازی شهری از کارایی و اثربخشی لازم برخوردار نباشد که این امر منجر به کاهش کیفیت زندگی شهری در محدوده مورد مطالعه شده است؛ مانند نبود طرح و برنامه مناسب و

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

نداشتن مطالعه کافی درخصوص نیازهای منطقه، تخصیص نیافتن بهینه منابع مالی و بودجه کافی در سطح گسترده به بافت فرسوده، نارضایتی ساکنان منطقه از دستگاه‌های ذی‌ربط، محدود بودن طرح‌های تشویقی، مشارکت نداشتن کافی مردم ساکن در این محلات، کاربردی نبودن طرح‌های ارائه شده توسط کارشناسان، سخت‌گیری در زمینه دادن مجوز و پروانه ساخت به ساکنان، موقوفه بودن بعضی از املاک در بافت فرسوده، نداشتن توانایی مالی ساکنان و محدودیت تسهیلات لازم به شهروندان. سوءمدیریت و نظارت کارشناسان امر و همچنین نداشتن توانایی مالی ساکنین بر میزان مشارکت مردم در زمینه نوسازی تأثیر به‌سزایی داشته است که باید با حمایت در امر دادن تسهیلات ویژه از قبیل وام‌های بلندمدت با سود کم و ارائه طرح‌های تشویقی و صدور پروانه ساخت به ساکنان منطقه باعث ایجاد انگیزه در بین آنها شده و نسبت به امر ساخت اقدام کنند. همچنین قرارگیری این منطقه در محدوده جنوب شهر تهران و رغبت نداشتن سرمایه‌گذاران یا حمایت نکردن سرمایه‌گذاران اندک فعلی به دلیل سرمایه‌گذاری بافت فرسوده و احداث بناهای مسکونی و تجمیع که دولت و مسئولان ذی‌ربط می‌توانند با ارائه تسهیلات ویژه به سرمایه‌گذاران سبب ترغیب آنها به سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده گردند که همین امر منجر به ارتقای کیفیت زندگی شهری در محلات این بافت‌ها خواهد شد. با توجه به تحلیل یافته‌ها مشخص شد عوامل مدیریتی، ساختاری، اقتصادی، اجتماعی، روان‌شناختی و فرهنگی، تأثیر معناداری بر کیفیت زندگی شهری می‌تواند داشته باشد. کیفیت محیط شهری به‌عنوان یک متغیر پنهان، به‌طور مستقیم قابل‌سنجش نیست و در پیوند با متغیرهای مشاهده شده قابل استنباط است. مفهوم کیفیت زندگی شهری در ابتدا بیشتر بر شاخص‌های عینی مانند شاخص‌های اقتصادی مبتنی بود اما در دهه‌های بعدی تحت تأثیر این مفهوم مباحث اجتماعی و کیفی رواج بیشتری یافتند. بنابراین مفهوم برنامه‌ریزی از نگاه صرف کالبدی به نگاهی جامع و یکپارچه ارتقا یافت. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده کیفیت محیط سکونتی محلات بافت فرسوده منطقه ۱۹ تهران به‌ویژه محلات حاشیه‌ای، نسبتاً پایین می‌باشد. از این رو با توجه به اهمیت مقوله رضایت‌مندی سکونتی، لازم است برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران مدیریت شهری برای رسیدن به وضعیت مطلوب و رفع ناهمگنی موجود، شاخص‌هایی که دارای اهمیت بیشتری هستند و محلاتی که از این نظر در سطوح پایین‌تری قرار دارند در اولویت تصمیم‌گیری‌ها قرار گیرند تا با به‌کارگیری راه‌حل‌های نو و کارآمد برای بهبود و ارتقای کیفیت محیط سکونتی گام‌های مؤثری برداشته شود.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

جدول ۱۵- معیارهای پیشنهادی بالا بردن کیفیت زندگی در بافت فرسوده منطقه ۱۹ تهران

ردیف	طبقه‌بندی موضوعی	شاخص‌ها
۱	سنجش ساختار و کیفیت زیست محیطی	انواع آلودگی‌های زیست‌محیطی، وضعیت زیست‌محیطی، رشد فعالیت‌های سازگار با محیط زیست این محلات، آشنایی شهروندان به محدویت‌های زیست محیطی، توجه به کیفیت محیط‌زیست این محلات و شهرها، توسعه مساکن پایدار، کاهش آلودگی، تغییر رشد شهر از حالت پراکنده به سمت فشرده، ایجاد فضای باز عمومی، رفع مشکل دفع آب‌های سطحی در روزهای بارانی.
۲	سنجش ساختار و کیفیت کالبدی- فضایی، تاب‌آوری	متوسط ابعاد قطعات مسکونی (عرصه مسکونی)، سرانه زمین و زیربنای مسکونی، کیفیت واحدهای مسکونی، تعداد طبقات ساختمان‌های مسکونی، نحوه تصرف واحدهای مسکونی، میانگین عرضه معابر، سهم برخورداری از کاربردهای خدماتی، رفاه عمومی و گذران اوقات فراغت، تأمین خدمات تفریحی (فضای سبز، پارک کودک، سینما و ...) در جهت گذران اوقات فراغت و افزایش سطح رضایت‌مندی شهروندان ساکن در این محلات با رویکرد بهبود کیفیت زندگی.
۳	سنجش ساختار و کیفیت جمعیتی- اجتماعی	اندازه جمعیت، تراکم جمعیتی (تعداد نفر در هکتار)، تراکم مسکونی (تعداد واحد مسکونی در هکتار)، نرخ خانوار در واحد مسکونی، نرخ نفردر واحد مسکونی، ساختار جنسی (نسبت جنسی)، نرخ باسوادی زنان، نرخ باسوادی مردان، تقویت همبستگی فضای محلی، منطقه‌ای و ملی، گسترش تغییر دیدگاه از فن‌گرایی به سمت مشارکت مردم و خرد جمعی، اعمال مدیریت هماهنگ محیط‌زیست شهری به‌جای مدیریت بخشی‌نگر، به‌کارگیری مردم علاقه‌مند در الگوهای مشارکتی شهری، توزیع عادلانه‌تر رفاه، سیاست
۴	سنجش ساختار و کیفیت اقتصادی و معیشتی	سهم اشتغال، ارزش املاک، توسعه فعالیت‌های صنعتی سبک، رشد تنوع فعالیتی در حوزه‌های شهری، کاهش نابرابری اقتصادی در این محلات، تمرکززدایی اداری، سیاسی، کاهش تمرکز ناخواسته صنایع، ایجاد خدمات و ادارات دولتی در این محلات، تمرکززدایی، ایجاد فرصت‌های شغلی، تجاری کردن کشاورزی، دسترسی آسان به زیرساخت‌های لازم برای نگهداری و آماده‌سازی محصولات کشاورزی، تجمیع قطعات ملکی فرسوده، ارائه تسهیلات، سرمایه‌گذاری و احداث
۵	تصمیم‌گیری	قوانین و مقررات، مشارکت، عناصر تصمیم گیری، ایجاد زیرساخت‌ها و تجهیزات شهری (تلفن، برق، فاضلاب شهری و دفع آب‌های سطحی، شبکه معابر شهری و تعریض برخی خیابان‌های پرتردد)

۷- منابع

ابراهیم‌زاده، عیسی؛ ملکی، گل‌آفرین. (۱۳۹۱). تحلیلی بر ساماندهی مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم‌آباد). *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۴۴(۸۱)، ۲۱۷-۲۳۴.

اسدی، احمد؛ مودودی، مهدی؛ حسین‌آبادی، سعید. (۱۳۹۹). مدلسازی رابطه بین سرزندگی شهری و حس تعلق مکانی در شهر قاین. *فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی، شهری*، ۱۱(۴۰)، ۳۰-۱۷.

اسمعیلی، فضل‌اله؛ خیری، توران. (۱۳۹۷). بررسی تطبیقی شاخص‌های کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده و جدید شهری (مطالعه مودی: محله فیض‌آباد و ظفر کرمانشاه). *نشریه پژوهش‌های مکانی- فضایی*، ۲(۳)، ۲۶-۵۲.

اشرفی، آزاده؛ جزنی، نسرین؛ معمارزاده طهران، غلامرضا؛ افشار کاظمی، محمدعلی. (۱۳۹۸). راهبردهای ارتقای کیفیت زندگی کاری کارکنان مشاغل دولتی. *فصلنامه مطالعات مدیریت راهبردی*، ۱۰(۳۸)، ۱۵۱-۱۷۳.

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

حسنی‌نژاد، آسیه؛ مسیبی، سمانه؛ حسنی‌نژاد، اردلان. (۱۳۹۵). ارزیابی و سنجش شاخص‌های کیفیت زندگی در محلات شهری (مطالعه موردی: حاجی‌آباد فارس). *نشریه جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ۱۴(۱)، ۱۶۵-۱۸۴.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]
[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]

حسینی عباس‌آبادی، محمد؛ طالعی، محمد. (۱۳۹۶). ارزیابی کیفیت زندگی شهری مبتنی بر داده‌های آماری و مکانی. *نشریه علوم و فنون نقشه‌برداری، ۶*(۴)، ۴۱-۵۵.

خلیل‌آبادی، حسن؛ شاهمرادی قهه، سودابه؛ خانی‌زاده، محمدعلی. (۱۳۹۷). تأثیر عملکرد مدیریت شهری بر ارتقای کیفیت زندگی شهروندان (نمونه موردی: شهر جدید بهارستان). *نشریه انسان و محیط‌زیست، ۱۶* (۴۵)، ۱۰۹-۹۳.

خواجه شاهکوهی، علیرضا؛ حسینی، سید محمدحسن؛ طوسی، رمضان. (۱۳۹۴). ارزیابی و سنجش کیفیت زندگی و تأثیر آن بر مشارکت شهروندان در امور شهری موردشناسی: شهر مینودشت. *فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای، ۴* (۱۰)، ۷۳-۸۶.

خواجه، علیرضا؛ مهدوی، شهرام؛ سوری، فرشاد، صمدی، رضا. (۱۳۹۱). ارزیابی و سنجش شاخص‌های ذهنی کیفیت زندگی شهری؛ مطالعه موردی: شهر کاشان. *نشریه مدیریت شهری*، شماره ۳۰، ۲۸۵-۲۹۶.

رضوانی، محمدرضا؛ متکان، علی‌اکبر؛ منصوریان، حسین؛ ستاری، محمدحسین. (۱۳۸۸). توسعه و سنجش شاخص‌های کیفیت زندگی شهری (مطالعه موردی: شهر نورآباد، استان لرستان). *نشریه مطالعات و پژوهش‌های شهری منطقه‌ای، ۱* (۲)، ۸۷-۱۱۰.

سیدی‌نسب، سیدعلیرضا. (۱۳۹۲). مدل تملک و آزادسازی در بافت‌های فرسوده با روش مهندسی معکوس (نمونه موردی: بافت فرسوده آبکوه مشهد). *پنجمین کنفرانس بین‌المللی مدیریت جامع بحران‌های طبیعی.*

شاطریان، محسن؛ حیدری سورشجانی، رسو، فلاحتی، فرشاد. (۱۳۹۹). ارزیابی شاخص‌های کیفیت زندگی شهری با رویکرد شهر سالم (مطالعه موردی: بافت‌های فرسوده شهر کاشان). *فصلنامه جغرافیای اجتماعی شهری*، ۶۵-۸۰.

شماعی، علی؛ شهسوار، امین. (۱۳۹۶). ارزیابی کیفیت زندگی شهری در شهرهای جدید (نمونه موردی: شهر جدید پرند). *فصلنامه جغرافیایی سرزمین، ۱۴* (۵۴)، ۱۶-۱.

علوی، علی؛ عبودی، محمدرضا؛ دانشور، مهناز. (۱۳۹۷). سنجش شاخص‌های ذهنی کیفیت زندگی شهری بارویکرد شهر سالم (مطالعه موردی: شهر بهبهان). *نشریه آمایش جغرافیایی فضا، ۸*(۲۸)، ۱۸-۱.

قادری، جعفر؛ رستگار، ابراهیم؛ قهری، مسلم. (۱۳۹۸). شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر بر ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی کیفیت زندگی در محله‌های شهری (مورد مطالعه: منطقه ۷ شهردار تهران). *نشریه اقتصاد و مدیریت شهری، ۷*(۲۷)، ۷۱-۸۶.

محمدصالحی، زینب؛ شیخی، حجت؛ رحیمیون، علی‌اصغر. (۱۳۹۲). بهسازی کالبدی- محیطی بافت مرکزی شهری با رویکرد توسعه شهری پایدار مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر خرم‌آباد. *نشریه مطالعات شهری*، شماره ۷، ۷۸-۷۳.

محمدنیا، فاطمه؛ تیموری، مرضیه؛ خانی‌زاده، محمدعلی. (۱۳۹۵). تحلیل و ارتباط‌سنجی سرمایه اجتماعی و کیفیت زندگی ذهنی در محلات جدید (نمونه موردی: محله جاهد شهر مشهد). *مجله مطالعات جامعه‌شناختی، ۵*(۱۵)، ۱۵۵-۱۸۲.

مصیب‌زاده، علی؛ موسوی، میرنجف؛ باقری کشکولی، علی. (۱۳۹۱). مدیریت بافت فرسوده شهرهای کویری ایران در جهت انتخاب استراتژی مناسب مطالعه موردی شهر میبد. *نشریه فضای جغرافیایی، ۱۲* (۳۸)، ۱۴۵-۱۶۳.

وارثی، حمیدرضا؛ تقوایی، مسعود؛ رضایی، نعمت‌الله. (۱۳۹۱). *ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز).* نشریه برنامه‌ریزی فضایی، ۲(۲)، ۱۲۹-۱۵۶.

وظیفه‌دوست، حسین؛ امینی، مهدی. (۱۳۸۸). بررسی میزان اهمیت شاخص‌های کیفیت زندگی شهری تهران؛ از دیدگاه مدیران و متخصصان مدیریت شهری. *نشریه مطالعات مدیریت شهری، ۱* (۳)، ۱۸-۱.

یوسفزاده، زهره؛ نوری‌کرمانی، علی؛ حاتمی‌نژاد، حسین؛ حسین‌زاده، محمدمهدی. (۱۳۹۹). سنجش ارتباط و تأثیر ابعاد بازآفرینی پایدار بر رویکرد کیفیت زندگی شهروندان (مطالعه موردی: تهران، منطقه ۱۵). *فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۱۲* (۴۷)، ۲۹۷-۳۱۴.

Attia, S., & Khalil, H. A. E. (2015, May). Urban metabolism and quality of life in informal areas. In *REAL CORP 2015. PLAN TOGETHER–RIGHT NOW–OVERALL. From Vision to Reality for Vibrant Cities and Regions. Proceedings of 20th International Conference on Urban Planning, Regional Development*

[Downloaded from iuem.ir on 2026-11-14]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]

[DOI: 10.52547/iuem.9.35.83]

and Information Society (pp. 661-674). CORP–Competence Center of Urban and Regional Planning.

Lee, Y. J. (2008). Subjective quality of life measurement in Taipei. *Building and environment*, *43*(7), 1205-1215.

Mandeli, K. (2019). Public space and the challenge of urban transformation in cities of emerging economies: Jeddah case study. *Cities*, *95*, 102409.

McCrea, R., Shyy, T. K., & Stimson, R. (2006). What is the strength of the link between objective and subjective indicators of urban quality of life?. *Applied research in quality of life*, *1*(1), 79-96.

Mittal, A., Aggarwal, A., Nayyar, S., Thakral, A., Natt, H. K., & Singh, A. (2019). Assessment of quality of life of the elderly living in rural and urban areas of Ambala District: a comparative study. *Journal of mid-life health*, *10*(4), 173.

Murgaš, F., & Klobučník, M. (2018). Quality of life in the city, quality of urban life or well-being in the city: Conceptualization and case study. *Ekológia*, *37*(2), 183-200.

Shin, M., Kim, D. S., & Lee, J. W. (2003). Deposition of inertia-dominated particles inside a turbulent boundary layer. *International journal of multiphase flow*, *29*(6), 893-926.

Talberth, J. (2012). Contribution to beyond GDP virtual indicator expo. *Center for Sustainable Economy. http://ec. europa. eu/environment/beyond_gdp/download/factsheets/bgdpve-gpi. pdf*.

Teklay, R. (2012). *Adaptation and dissonance in quality of life: indicators for urban planning and policy making* (Master's thesis, University of Twente).

Węziak-Białowolska, D. (2016). Quality of life in cities–Empirical evidence in comparative European perspective. *Cities*, *58*, 87-96.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1400.9.35.5.5]

[DOI: 10.52547/iueam.9.35.83]