

## تحلیل اثرات ناشی از استقرار کاربری های فرامنطقه ای در کیفیت زندگی محیط های مسکونی بافت های فرسوده شهری از نگاه شهروندان (نمونه موردی : منطقه ۱۲ شهرداری تهران)

الهام امینی<sup>۱\*</sup>، مهسا غضنفری<sup>۲</sup>، علیرضا بندرآباد<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup> استادیار گروه مهندسی شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد پردیس

<sup>۲</sup> فارغ التحصیل رشته برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز

<sup>۳</sup> استادیار گروه مهندسی شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز

### چکیده

کاربری های فرامنطقه ای ، به جهت نقش بااهمیتی که در سطح شهرها بر عهده دارند، نیازمند بررسی و مطالعه دقیق تری برای مکانیابی و بررسی تاثیراتشان بر زندگی محیط های سکونت شهروندان می باشد. این تحقیق با هدف نقش کاربری های فرامنطقه ای بر کیفیت زندگی محیط های مسکونی فرسوده انجام شده است. داده های مورد نیاز از طریق پیمایش در محلات مسکونی بافت فرسوده منطقه ۱۲ جمع آوری شده است. روش تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی با استفاده از نرم افزارهای SPSS و LISREL 8.80 انجام گردید. حجم نمونه از طریق فرمول کوکران ۳۸۴ نمونه انتخاب شد. شاخص کاربری فرامنطقه ای به عنوان متغیر مستقل و شاخص کیفیت زندگی (اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی) بعنوان متغیر وابسته مورد ارزیابی قرار گرفتند. نتایج تحقیق نشان داد بین مؤلفه های کیفیت زندگی و کاربری فرامنطقه ای رابطه معنادار ۹۹ درصد وجود دارد. مدل ساختاری تحقیق نشان داد که کاربری فرامنطقه ای اثر مستقیمی بر کیفیت زندگی محیط مسکونی فرسوده منطقه ۱۲ می گذارد ولی میزان رضایت ساکنین از کیفیت زندگی کم است. شاخص فرامنطقه ای با شاخص (کالبدی) کیفیت زندگی همبستگی قوی تری نسبت به بقیه شاخص های کیفیت زندگی (اقتصادی، زیست محیطی، اجتماعی) دارد، که نشان از اثرات کمتر کاربری فرامنطقه ای بر روی این سه مؤلفه دارد. در نهایت می توان این نتیجه را استنباط کرد که کاربری های فرامنطقه ای بر همه ی ابعاد کیفیت زندگی محیط های مسکونی اثر مستقیم می گذارند.

### واژگان کلیدی

کیفیت زندگی

کاربری فرامنطقه ای

منطقه ۱۲ تهران

محیط مسکونی فرسوده

### ۱- مقدمه

میزان رضایت مندی در بین شهروندان می باشد که این مهم از طریق برنامه ریزی جهت تامین نیازهای مادی و معنوی به طور توأمان و برابر در بین ساکنان شهر ، امکان پذیر خواهد بود. بهبود کیفیت زندگی در هر جامعه ای ، یکی از مهمترین اهداف سیاست های عمومی آن جامعه است. در طول سه دهه اخیر ، کیفیت زندگی به عنوان جانشین برای رفاه مادی ، به اصلی ترین هدف اجتماعی کشورهای مختلف تبدیل شده است. منطقه ۱۲ تهران ، هسته مرکزی تهران قدیم و نقطه تولد آن است. این منطقه به دلیل ماهیت آن، که مجموعه ای از فعالیت های متنوع فرهنگی و اداری و تجاری را در برمی گیرد، محل تردد تمامی اقشار جامعه است. با وجود بافت فرسوده و قدیمی این منطقه از تهران ، تمرکز کاربری های اداری و تجاری با عملکرد فرامنطقه ای باعث اختلال در روند زندگی و آسایش شهروندان این منطقه از شهر شده است.

یکی از مسائل مهم در شهرسازی ، مساله توزیع و پراکنش درست کاربری هاست ؛ به گونه ای که این پراکنش بتواند به طور منطقی ، جوابگوی خواست ها و نیازهای جمعیتی باشد. فضای شهری به همان نسبت که می تواند در توسعه عدالت اجتماعی راهگشا باشد ، در صورتی که دقت کافی در برنامه ریزی و طراحی آن ها انجام نشود ، می تواند عاملی در جهت تعمیق نابرابری های اجتماعی شود. برنامه ریزی کاربری زمین نه تنها بیان کننده مقاصد یک اجتماع در مورد چگونگی استفاده از اراضی می باشد ، بلکه راهنمای برای جهت دادن به توسعه شهری است. در واقع هدف نهایی برنامه ریزی کاربری زمین ایجاد نوعی تعادل اکولوژیک و عدالت اجتماعی در روند توسعه و عمران شهر است. یکی از مهمترین اهداف برنامه ریزان و مدیران شهری افزایش سطح زندگی در شهرها و بالابردن

است. همچنین بافت‌های قدیمی در شهرها رو به فرسوده شدن رفته و این مکان‌ها از لحاظ کیفیت زندگی دچار افول شدید شده‌اند. بنابراین برنامه‌ریزی برای ارتقای کیفیت زندگی در آن‌ها ضروری است.

## ۲-۲- مفهوم و طبقه بندی کاربری های فرا منطقه‌ای

تعریف و مفهوم کاربری فرامنطقه‌ای؛ این نوع از کاربری شامل کاربری‌هایی است که شعاع عملکرد و حوزه نفوذ آن‌ها تا خارج از محدوده و مرزهای یک منطقه گسترده شده و کارکردهایی در سطح منطقه، شهر و منطقه شهری ایفا می‌کنند (مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، ۱۳۹۰).

در نظام برنامه ریزی شهری ایران اصولاً مرز مشخصی بین کاربری های فرا منطقه‌ای و سایر کاربری ها وجود ندارد و کاربری های فرا منطقه‌ای را صرفاً بر این اساس که شعاع عملکرد آن‌ها فراتر از یک منطقه است، کاربری فرامنطقه ای می‌دانند.

کاربری های فرامنطقه ای بر اساس عملکرد به چند دسته تقسیم شده‌اند:

کاربری فرامنطقه ای با عملکرد آموزشی کاربری فرامنطقه ای با عملکرد اداری

کاربری فرامنطقه ای با عملکرد بهداشتی درمانی

کاربری فرامنطقه ای با عملکرد تفریحی

کاربری فرامنطقه ای با عملکرد فرهنگی - مذهبی

کاربری فرامنطقه ای با عملکرد تجاری

## ۲-۳- ضوابط و معیارهای پایداری کاربری های

### فرامنطقه ای

مکانیابی مناسب از مهمترین معیارهای پایداری کاربری های فرامنطقه است. معیار مکانی در کاربری زمین، استاندارد است که با آن مکان بهینه یک کاربری در شهر مورد سنجش قرار می‌گیرد. معیارهای مکانی هر نوع استفاده از زمین، انعکاس وضعیت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهرها و همچنین مردمی است، که در آینده از آن بهره مند خواهند شد. به عبارتی دیگر، مشخصات محلی و احتیاجات ساکنان شهر و مؤسسات و نهادهای مستقر در شهر، اساس تعیین معیارهای مکانی کاربری زمین شهری به شمار می‌رود. در تعیین مشخصات مکانی هر نوع استفاده از زمین یا هر نوع فعالیت شهری، دو عامل هدایت کننده، یعنی عامل رفاه اجتماعی و عامل رفاه اقتصادی ملاک سنجش قرار می‌گیرند. بر اساس این دو عامل بسیار کلی، شش معیار زیر در مکانیابی عملکردهای شهری، ملاک برنامه ریزی کاربری زمین شهری قرار می‌گیرند: سازگاری، آسایش، کارایی، مطلوبیت، سلامتی (شهر سالم) و ایمنی (سعیدنیا، ۱۳۸۳: ۲۳۲۰). زمین و فضا فقط عنصری برای تامین نیازهای اقتصادی و کالبدی شهر نیست؛ بلکه بستر اصلی تمام فعالیت های

پژوهشگر در این تحقیق به دنبال یافتن پاسخ این پرسش است که آیا وجود کاربری‌های با عملکرد فرا منطقه‌ای در منطقه ۱۲ تهران، بر کیفیت زندگی شهری ساکنین محیط های مسکونی فرسوده تاثیرگذار است؟

## ۲- روش تحقیق

در این پژوهش روش تحقیق براساس هدف کاربردی و برحسب ماهیت تحقیق توصیفی- تحلیلی زمینه یاب(پیمایشی) می‌باشد که به مطالعه ویژگی‌ها و صفات افراد جامعه پرداخته و وضعیت جامعه آماری رادر قالب چند صفت و متغییر مورد بررسی قرار می‌دهد. گردآوری اطلاعات از طریق منابع کتابخانه‌ای، بررسی میدانی و برداشت اطلاعات از طریق علامت گذاری بر روی نقشه، عکاسی و... می‌باشد. داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS مورد تجزیه و تحلیل قرار خواهند گرفت. جهت درستی رابطه ی بین متغیرهای مستقل و وابسته از مدل تحلیل مسیر با استفاده از نرم افزار *lisrel8.8* استفاده خواهد شد. برای گردآوری اطلاعات از دو روش عمده، مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی‌های میدانی استفاده خواهد شد. بدین صورت که برای مطالعه زمینه پروژه و گردآوری اطلاعاتی در مورد کاربری‌های فرا منطقه‌ای، بافت‌های قدیمی، اثرات اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و ... از مطالعات کتابخانه‌ای و برای تحلیل اثرات ناشی از استقرار کاربری‌های فرامنطقه ای در کیفیت زندگی زندگی محیط‌های مسکونی فرسوده از پرسشنامه محقق ساخته استفاده خواهد شد. پرسشنامه محقق ساخته با طیف لیکرت ۵ درجه ای ثبت تدوین خواهد شد.

## ۳- تعاریف و مفاهیم

### ۳-۱- کاربری فرامنطقه ای

کاربری‌های فرا منطقه‌ای از مهم‌ترین نوع کاربری‌های شهری هستند که به فراخور عملکرد خود ایفاگر نقش‌های متفاوتی در شهرها هستند. این نوع از کاربری‌ها به دلیل تأثیر پویای عوامل مختلف اجتماعی، اقتصادی و سیاسی در مقیاس‌های مختلف زمانی و مکانی، برنامه‌ریزی به مراتب پیچیده تری نسبت به سایر کاربری‌ها دارند. کاربری‌های فرا منطقه‌ای که می‌تواند انواع مختلفی از کاربری‌های شهری را شامل شوند، نیاز به برنامه‌ریزی و توجه ویژه دارند؛ چرا که نقشی به مراتب گسترده تر از کاربری‌های منطقه‌ای و محلی ایفا کرده و ابعاد به مراتب پیچیده تری دارند. در کلانشهر تهران کاربری‌های فرا منطقه‌ای متعددی وجود دارد که بازیگر نقش‌های متفاوتی در سطح شهر بوده و سازمان فضایی آن را تحت تأثیر قرار داده اند که مطالعه علمی آن‌ها اجتناب ناپذیر است. از طرفی یکی از اهداف اصلی برنامه‌ریزی شهری، بهبود کیفیت محیط شهری و به تبع آن ارتقای کیفیت زندگی است. به دنبال رشد سریع شهرها در چند دهه اخیر، شکل‌گیری بافت‌های نامناسب و خودرو رخ داده

نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید. پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (زیویار و همکاران، ۱۳۹۳).

در جدول شماره ۱ تعاریف واژگان کلیدی پژوهش شامل کاربری های فرامنطقه ای، کیفیت زندگی و محیط مسکونی فرسوده به اختصار بیان شده است.

جدول ۱: تعاریف واژگان کلیدی پژوهش

واژگان	تعریف
کاربری های فرامنطقه ای	کاربری های فرا منطقه ای کاربری هایی هستند که براساس نظام عرضه و تقاضا، نقشی فراتر از حوزه های تقسیم بندی چون محله، ناحیه و منطقه به خود گرفته اند و مقیاس فضایی و عملکردی فرامحلی شکل داده اند. (سلطانی، ۱۳۹۵)
کیفیت زندگی	کیفیت زندگی به برداشت های فردی از موقعیت زندگی در حیطه فرهنگ و ارزش ها و نیز اهداف انتظارات، استانداردها و نیازها گفته می شود. کیفیت زندگی نه فقط یک وضعیت بلکه فرایند دربرگیرنده عناصر عینی و ذهنی تعریف می شود و به عنوان شرایط خوب زندگی به همراه بهزیستی تعریف می شود (رضای خوبشان و نعمتی مهر، ۱۳۹۵: ۵۶).
محیط مسکونی فرسوده	بافت فرسوده، بافت شهری است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی محیط شهری می شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۹). فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید. پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (زیویار و همکاران، ۱۳۹۳).

#### ۴- معرفی اجمالی منطقه ۱۲ تهران

منطقه ۱۲ تهران، به عنوان یکی از مناطق ۲۲ گانه تهران با وسعتی در حدود ۱۶۰۰ هکتار و جمعیتی در حدود ۲۴۱۸۳۱ هزار نفر در سال ۱۳۹۵ از مناطق مهم مرکزی کلانشهر تهران به شمار می آید (نقشه شماره ۱). همچنین در برگیرنده هسته تاریخی شهر تهران است که در دوره صفویه قریه ای محصور بود. در گذشته تقریباً بیش از یک هزار و ۷۰۰ اثر تاریخی و فرهنگی

شهروندان و ابزار لازم برای تحقق خواستها و آرزوهای انسانی است لذا چگونگی استفاده از زمین های شهری نقش اساسی در تامین نیازهای شهروندان، کیفیت محیط زیست، سلامت و آسایش شهروندان، زیبایی محیط شهری و در نهایت توسعه پایدار شهر دارد (ملکی و مشیری، ۱۳۹۰: ۷۴). بنابراین پایداری کاربری های فرامنطقه ای زمانی محقق می شود که نقش های مذکور را اجرا کند و نیازهای جامعه شهری را به نحو مطلوب تامین نماید.

#### ۳-۳- مفهوم کیفیت زندگی

کیفیت زندگی به معنای وسیع کلمه شامل یک زندگی خوب، ارزشمند، همراه با رضایتمندی و شادی است. بحث کیفیت زندگی به تازگی در ادبیات توسعه پایدار و برنامه ریزی توسعه اجتماعی و مباحث اقتصاد نوین مطرح شده و جایگاه ویژه ای یافته است (عظیمی، ۱۳۸۹، ۴). گستردگی مفهومی کیفیت زندگی و نیز پیچیدگی آن، منجر به گستردگی ادبیات کیفیت زندگی شده است چنانکه هر یک از محققین رویکرد خاصی را در تحلیل های خود به کار گرفته اند. در عین حال هر یک از تحقیقات مؤلفه های خاصی مانند مؤلفه های محیطی، اجتماعی، اقتصادی و غیره را مورد استفاده قرار داده اند (Kamp et al, 2003: 8). لذا می توان گفت انسان ها در یک سیستمی تحت عنوان اکوسیستم، زندگی می کنند که متاثر از مجموعه عوامل محیطی، اجتماعی و اقتصادی است. بنابراین کیفیت زندگی نتیجه ای جز تعادل بین این سه محیط نیست و مجموعه این مولفه ها کیفیت زندگی را تحت تأثیر قرار می دهند.

#### ۳-۴- کیفیت زندگی در دوره معاصر

امروزه مفهوم کیفیت زندگی بسیاری از عناصر از قبیل مسکن، آموزش، اشتغال و محیط را در بر می گیرد و اگرچه اکنون برای اغلب پژوهشگران جاذب است، اما یک تعریف پذیرفته شده عام از آن وجود ندارد؛ به بیان عده ای این امر، موضوعی چند شاخه ای و از این رو مفهومی چند بعدی است. در دهه ۱۹۸۰، این مطالعات بر تعیین شاخص های عینی و ذهنی به منظور اندازه گیری کیفیت متمرکز شدند (سامه و اکبری، ۱۳۹۵: ۳۰).

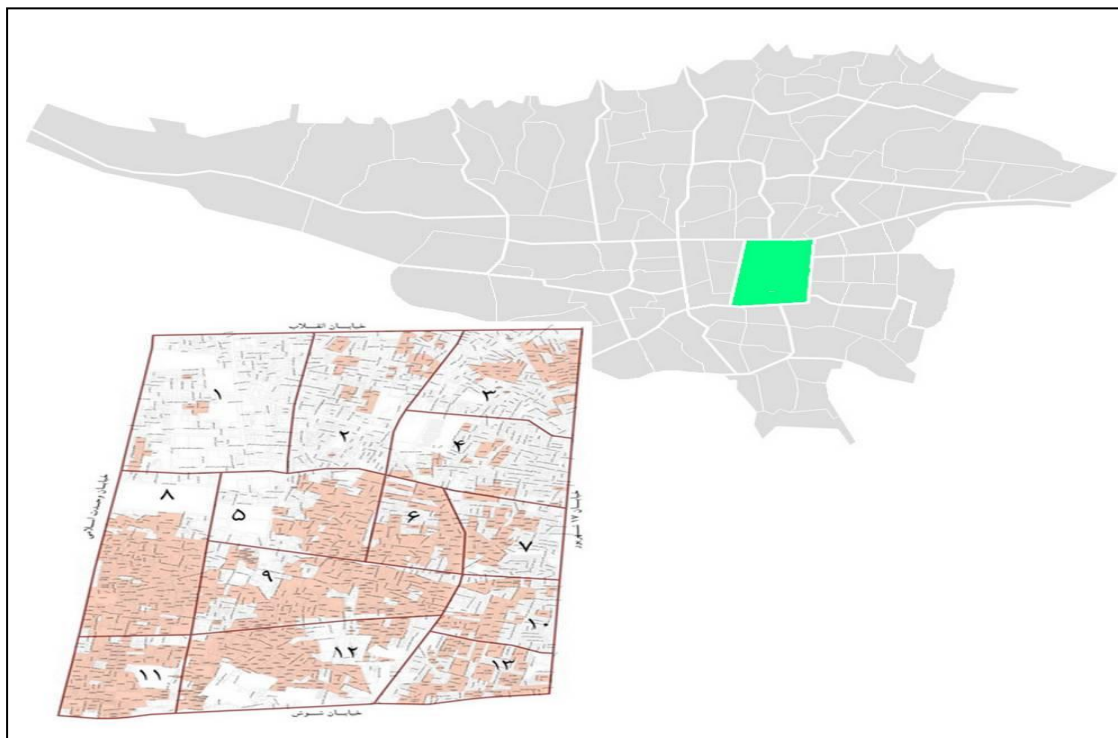
#### ۳-۵- بافت فرسوده

بافت شهری را میتوان در کنار ساخت شهری (استخوانبندی شهری) به عنوان مکمل اندام شهر دانست. در واقع، بافت هر شهر بیانگر نوع خاص چیدمان فضایی عناصر آن در یک فرم عینی است که نشان دهنده عوامل مختلف مانند عناصر جغرافیایی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و... است. در واقع، بافت هر شهر نشان دهنده نحوه قرارگیری کاربری های شهری است (زیویار و همکاران، ۱۳۹۳).

مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت

۲۷ درصد از سطح منطقه (داخل باروی اول) بیش از ۴۰۰ سال و ۷۳ درصد از بافت بیش از ۲۰۰ سال قدمت دارد. بیش از ۳۴ درصد محدوده منطقه از گستره ها و پهنه های شاخص و ارزشمند تشکیل شده است. علیرغم این ارزش ها، بیش از یک سوم سطح منطقه فرسوده (اعم از ارزشمند یا غیر آن) محسوب می شود. به عبارت دیگر، مرکز تاریخی تهران در معرض زوال و مخروبیگی روزافزون است.

نقشه ۱: نقشه موقعیت منطقه ۱۲ در تهران



در جدول شماره ۲ مولفه ها و شاخص های منتخب تحقیق، جهت سنجش تاثیر کاربری های فرامنطقه ای بر کیفیت زندگی محیط های مسکونی فرسوده در منطقه ۱۲ تهران آورده شده است.

جدول ۲: شاخص ها و مولفه های کیفیت زندگی و کاربری های

فرامنطقه ای

شاخص	مولفه
اجتماعی	-امنیت محله ای
	-سرزندگی
زیست محیطی	-حکمروایی شهری
	-آلودگی هوا(صوتی و تصویری)
اقتصادی	-بهداشت محیط
	-اشتغال
کالبدی	-درآمد
	-حمل و نقل
	-فضای سبز

در منطقه وجود داشت که متاسفانه و بنا به دلایل متعدد از این تعداد تا سال ۹۷ تنها ۷۸۰ اثر و در حال حاضر نیز بنا به اظهار نظر مشاورین تنها ۳۷۰ اثر باستانی و تاریخی در منطقه وجود دارد(شهرداری منطقه ۱۲، ۱۳۹۷). مرکز تهران همانند بسیاری از مراکز تاریخی شهرهای کشورمان و بسیاری از شهرهای مهم جهان به لحاظ کالبدی و کارکردی رو به زوال رفته است. این وضعیت پیامد شهرسازی مدرنیستی بوده است که از اوایل قرن گذشته میلادی، به ویژه پس از جنگ جهانی دوم و همراه با توسعه امکانات جا به جایی به حومه های شهری و متروک گذاردن مراکز قدیمی دامن زده مرکز تاریخی شهر

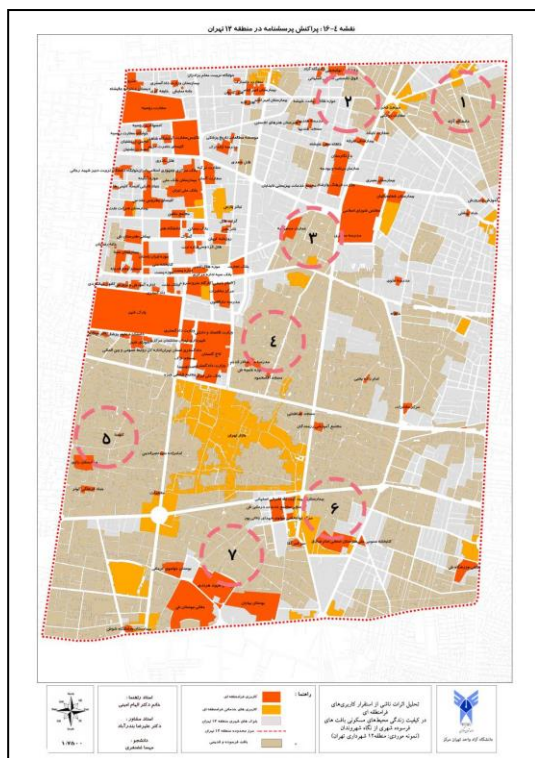
حامل خاطره جمعی شهروندان است و زوال آن حیات مدنی شهر و شهروندان را ضعیف می کند. افزون بر آن مرکز شهر عنصری پیشگام در هدایت نقش های اقتصادی و فرهنگی و هویت بخشی به شهر و کلان شهر است و تجدید حیات آن به سراسر شهر اعتبار و توان توسعه می بخشد.

این منطقه از شمال به مناطق ۶ و ۷ (خیابان انقلاب)، از شرق به مناطق ۱۳ و ۱۴ (خیابان ۱۷ شهریور)، از جنوب به مناطق ۱۵ و ۱۶ (خیابان شوش) و از غرب به منطقه ۱۱ (خیابان حافظ و وحدت اسلامی) محدود می شود. منطقه ۱۲ یکی از مناطق قدیمی شهر تهران محسوب می شود که در مرکز این شهر واقع گردیده است. این منطقه با مساحتی معادل ۱۶/۹۱ کیلومتر مربع شامل ۶ ناحیه و ۱۴ محله می باشد. از مهم ترین ویژگی های این منطقه قرار گرفتن بازار تهران و بسیاری از مراکز و نهادهای دولتی، وزارتخانه ها و سفارتخانه ها در این منطقه است.

بیمارستان رازی - امامزاده سید نصرالدین - سنگلج	۵
کلیسا - بنیاد فرهنگی کوثر - بازار بزرگ تهران	
بوستان های بزرگ هرندی ، بهاران و حقانی (هرندی)	۶
بازار بزرگ تهران	
مجتمع خدمات آموزشی گارسچی - شوش	۷
بیمارستان اشرفی اصفهانی - هنرستان امام صادق - بازار بزرگ تهران	

نقشه ۲: پراکنش پرسشنامه در منطقه ۱۲ تهران

۶- آزمون نرمال بودن داده‌ها با استفاده از



آزمون کولموگروف-اسمیرنوف

آزمون کولموگروف-اسمیرنوف نرمال بودن توزیع داده‌ها را نشان می‌دهد. یعنی اینکه توزیع یک صفت در یک نمونه را با توزیعی که برای جامعه مفروض است مقایسه می‌کند. اگر داده‌ها دارای توزیع نرمال باشند امکان استفاده از آزمون پارامتریک (آزمون  $T$  و پیرسون) وجود دارد و در غیر این صورت باید از آزمون ناپارامتریک (اسپیر من) استفاده کنیم. با توجه به جدول شماره ۴ و سطح معنی‌داری آزمون که برای همه شاخص‌ها کمتر از ۰,۰۵ است بنابراین، این پژوهش دارای توزیع نرمال در جامعه است. در نهایت می‌توان از آزمون پیرسون و مدل لیزرل سنجش و برقراری ارتباط میان شاخص‌های کاربری فرا منطقه‌ای و کیفیت زندگی استفاده کرد. زیرا یکی از شرایط و مقدمات مدل ساختاری نرمال بودن داده‌های تحقیق است که

مسکن	کاربری فرا منطقه‌ای
خدمات شهری	
مکان یابی مناسب کاربری فرا منطقه‌ای	
مقیاس عملکردی مناسب کاربری فرا منطقه‌ای	
سازگاری کاربری فرامنطقه‌ای با کاربری های اطراف	
بهبود وضعیت اقتصادی محیط مسکونی منطقه توسط کاربری های فرامنطقه‌ای	
عملکرد و کارایی مناسب کاربری های فرا منطقه‌ای	
حفظ و رعایت کیفیت محیط زیست در محیط مسکونی توسط کاربری فرا منطقه	
حفظ سلامت و آسایش ساکنان منطقه در اطراف کاربری های فرا منطقه	
حفظ ایمنی محیط مسکونی در اطراف کاربری های فرا منطقه‌ای	

۵- یافته‌های تحقیق

به منظور درک بهتر و سنجش رابطه ی اثرات کاربری های فرامنطقه‌ای بر شاخص های کیفیت زندگی در بافت فرسوده منطقه ۱۲ ، به دلیل تنوع فضاها، پهنه بندی از قسمت های مختلف بر اساس عملکرد آن ها صورت گرفت و جهت رسیدن به قضاوتی صحیح نقاطی مشخص گردید که پرسشنامه طبق این چیدمان در نقشه شماره ۲ و جدول شماره ۳ و در بافت فرسوده منطقه ۱۲ توزیع گردید. (جدول شماره ۳) (نقشه شماره ۲) ابتدا به منظور تحلیل و بررسی میزان پایایی و روایی پرسشنامه پس از تایید اعتبار پژوهش از جانب صاحب نظران، ضرایب آلفای تمام پرسش ها در نرم افزار spss محاسبه شده و میزان روایی شاخص های متعدد پژوهش براساس آلفای کرونباخ بزرگ تر از ۰,۶ است و روایی شاخص ها را در حد مطلوبی تایید می کند.

جدول ۳: محله‌های مورد پرسشنامه و کاربری‌های شاخص فرامنطقه‌ای آن‌ها

شماره محل پرسشنامه	محله	کاربری‌های شاخص فرامنطقه‌ای
۱	شمیران	سفارت رومانی - دانشگاه آزاد - مسجد فخر
۲	بهارستان	بیمارستان فوق تخصص اشرفی اصفهانی - باغ نگارستان - سازمان برنامه و بودجه
۳	بهارستان	مسجد شورای اسلامی - مدرسه مطهری - عمارت مسعودیه - وزارت فرهنگ و ارشاد
۴	پامنار	وزارت اقتصاد - بازار بزرگ تهران - کاخ گلستان - وزارت دادگستری - شعبه مرکزی بانک ملی ایران

با استفاده از این آزمون اثبات شد (جدول شماره ۴).

## ۸- مدل ساختاری (SEM) ضریب پیوستگی

برای تعیین میزان تأثیر کاربری فرا منطقه‌ای بر شاخص‌های

## ۷- آزمون پیرسون

در بخش بعد در تحلیل روابط پیوستگی پیرسون به بررسی پیوستگی مؤلفه‌های کیفیت زندگی با شاخص کاربری فرا منطقه‌ای و میزان ارتباط آن‌ها با استفاده از آزمون همبستگی پیرسون پرداخته شد و مشخص شد که کاربری فرا منطقه‌ای با همه‌ی شاخص‌های کیفیت زندگی دارای روابط معنادار و مستقیم است (جدول شماره ۵).

با توجه به جدول شماره ۵ میزان ضریب همبستگی پیرسون برای کاربری فرا منطقه‌ای با شاخص اجتماعی ( $R=0.152$ ) نشان‌دهنده‌ی پیوستگی ضعیف اما سطح معناداری ۹۹ درصد و اثر مستقیم کاربری‌های فرا منطقه‌ای بر شاخص‌های اجتماعی است.

با بررسی ارتباط بین کاربری فرا منطقه‌ای و شاخص زیست‌محیطی پیوستگی ضعیف اما معنادار حاصل شد که نشان از اثرات مستقیم کاربری فرا منطقه‌ای بر روی این شاخص است ( $R=0.050$ ). همچنین پیوستگی بین شاخص فرا منطقه‌ای با شاخص اقتصادی در سطح متوسط به بالا بود. این پیوستگی از نوع معنی‌دار و مستقیم است. میزان آماره  $R$  برای این پیوند ۰,۴۲۶ محاسبه گردید. ( $P<0.01$ ). در نهایت میزان همبستگی بین شاخص کالبدی کیفیت زندگی با کاربری فرا منطقه‌ای بسیار خوب است میزان آماره  $R=0.585$  است. که این دو شاخص با یکدیگر دارای رابطه معنی‌دار در سطح ۹۹ درصد هستند و بر یکدیگر اثر مستقیم می‌گذارند.

جدول ۵: رابطه و ضریب همبستگی پیرسون شاخص‌های کاربری فرا منطقه‌ای و مؤلفه‌های کیفیت زندگی

مؤلفه	کالبدی	اقتصادی	زیست‌محیطی	اجتماعی	فرامنطقه‌ای
کالبدی	۰.۵۸۵**	۰.۴۲۶**	۰.۰۵۰*	۰.۱۵۲**	۱
اقتصادی	۰.۶۶۴**	۰.۵۶۹**	۰.۵۹۲**	۱	۰
زیست محیطی	۰.۴۷۲**	۰.۴۷۶**	۱	۰	۰
اجتماعی	۰.۵۵۶**	۱	۰	۰	۰
فرامنطقه‌ای	۱	۰	۰	۰	۰

۱. \*\*معناداری تا سطح ۹۹ درصد  $p<0.01$

۲. \*\*معناداری در سطح ۹۵ درصد  $p<0.05$

جدول ۴: نتایج آزمون کولموگروف-اسمیرنوف

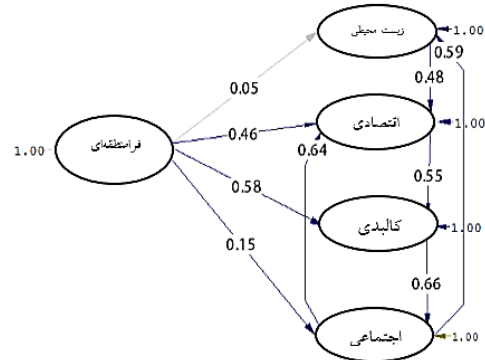
Kolmogorov-Smirnov Test					
شاخص‌های فرا منطقه‌ای و کیفیت زندگی					
نتایج	کاربری فرا منطقه‌ای	شاخص اجتماعی	زیست‌محیطی	اقتصادی	کالبدی
حجم نمونه	۳۸۴	۳۸۴	۳۸۴	۳۸۴	۳۸۴
میانگین	۱۸,۲	۴۷,۲	۳۷,۵	۲۸,۸	۷۷,۳
انحراف معیار	۵,۳۱	۹,۱۷	۹,۱۴	۹,۶۶	۱۶,۳۸
مطابقت	۰,۰۹۶	۰,۰۵۲	۰,۰۸۲	۰,۱۲۴	۰,۰۸۹
بالاترین تفاوت‌ها	۰,۰۹۶	۰,۰۵۲	۰,۰۸۲	۰,۱۲۴	۰,۰۷۸
مطابقت	۰,۰۷۶	۰,۰۵۱	۰,۰۷۱	۰,۰۷۹	۰,۰۸۹
کولموگروف-اسمیرنوف	۰,۰۹۶	۰,۰۵۲	۰,۰۸۲	۰,۱۲۴	۰,۰۸۹
سطح معنی‌داری	۰,۰۰۰	۰,۰۱۵	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰

کیفیت زندگی در منطقه ۱۲ تهران از مدل یابی معادلات ساختاری (SEM) استفاده شد. که نمودار ۱ نوع تأثیرات متغیرها را بر یکدیگر نشان می‌دهد. بر روی هر یک از نشان‌گرها عدد پیوستگی مؤلفه‌ها باهم مشخص شده است. در مورد شاخص زیست‌محیطی و کاربری فرا منطقه‌ای که بارنگ دیگری در

آمار توصیفی پرسشنامه و بررسی میانگین مربوط به هر یک از گویه های شاخص های کاربری فرامنطقه ای و کیفیت زندگی؛ مشخص شد که مؤلفه های کیفیت زندگی در ۹ مؤلفه از ۱۱ مؤلفه موجود، پایین تر از میانه نظری و سطح رضایت متوسط ساکنین قرار دارند (میانه نظری تحقیق ۳ می باشد). شاخص کاربری فرا منطقه ای نیز با میانگین ۲,۱۲ نتوانسته رضایت ساکنین محیط مسکونی فرسوده منطقه ۱۲ را جلب کند و در سطح بسیار پایین تر از میانه نظری قرار گرفته است. اگرچه کاربری های فرا منطقه ای از نظر خدمت رسانی و عملکرد رضایت ساکنین را تا حد متوسط جلب کرده اند. اما در مواردی چون سازگاری با کاربری های اطراف و بهبود وضعیت اقتصادی ساکنین محیط مسکونی اطراف، با نارضایتی روبروست (نمودار شماره ۲).

نمودار مشخص است رابطه معنادار و پیوستگی بین داده ها در سطح ۹۵ درصد و پیوستگی بسیار ضعیف است. اما این پیوستگی از نوع مثبت است. مقدار آماره  $RMSEA$  برای نمودار فوق ۰,۰۴۸ است که زیر ۰,۰۵ درصد است و نیکویی برازش مدل را نشان می دهد. مقدار  $P$  نیز که ۰,۰۰۰ و معناداری مدل را در سطح ۹۹ درصد تأیید می کند (نمودار شماره ۱).

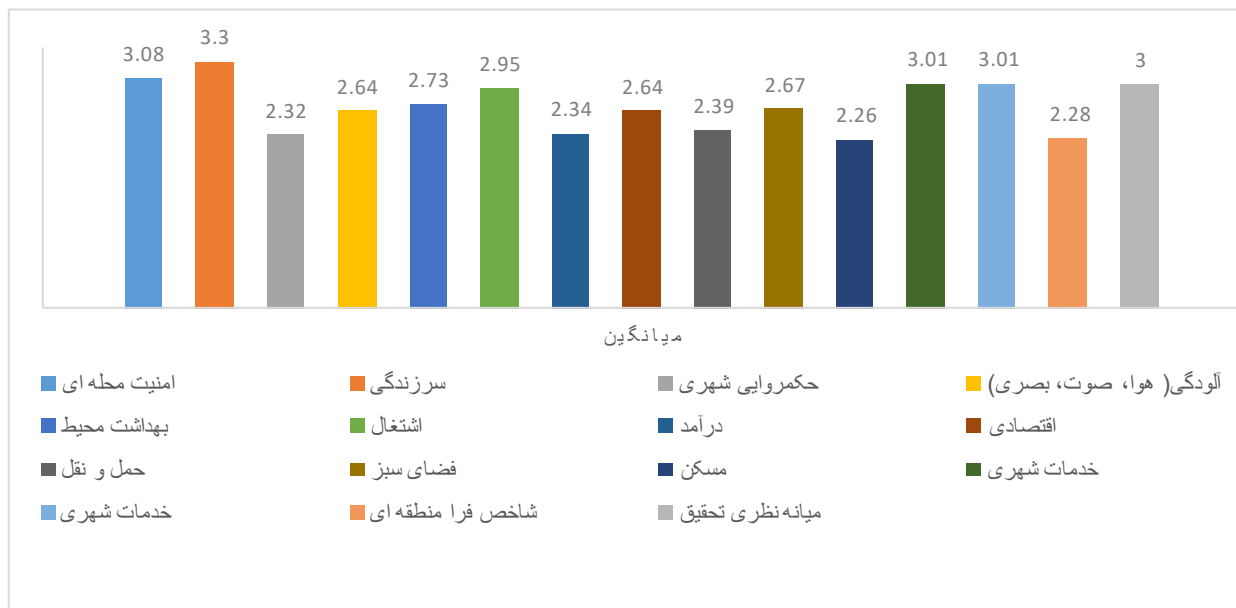
نمودار ۱: مدل ساختاری (SEM) آزمون پیوستگی



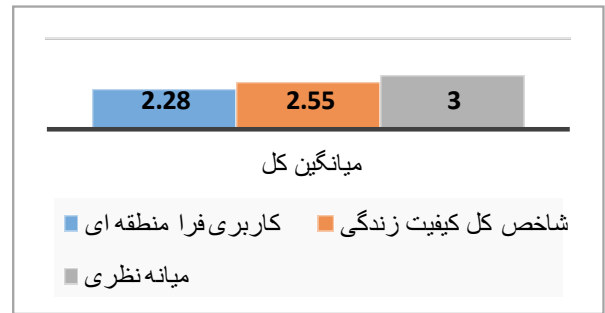
Chi-Square=464.33, df=215, P-value=0.00000, RMSEA=0.048

همانطور که در نمودار شمار ۲ ملاحظه می گردد؛ با بررسی

نمودار ۲: میانگین سطح رضایت شهروندان از مؤلفه های کیفیت زندگی



نمودار ۳: میانگین کل شاخص های کاربری فرا منطقه ای و کیفیت زندگی



با توجه به نمودار شماره ۳ و با بررسی میانگین های کلی مربوط به شاخص فرا منطقه ای و گویه های متناظر با آن مشخص شد که در منطقه تهران که بافتی فرسوده و تاریخی است بسیاری از معیارهای متناظر با آن طبق (سعید نیا ۱۳۸۳) با میانگین کلی ۲,۲۸ پایین تر از سطح رضایت متوسط (میانانه نظری ۳) قرار دارد و این امر بر شاخص های کیفیت زندگی نیز اثرگذار بوده است (جدول شماره ۶) (نمودار شماره ۳). در نهایت با بررسی نتایج کلی حاصل از بررسی گویه ها و مؤلفه ها و شاخص های کیفیت زندگی و تأثیر کاربری های فرا منطقه ای بر آن ها، میانگین ۲,۵۵ حاصل شد (نمودار شماره ۳) (جدول شماره ۶). به نظر می رسد در مورد این شاخص ها کاربری های فرا منطقه ای نتوانسته اند بهبود رضایت ساکنین را حاصل کنند حتی در مواردی نیز موجب عدم رضایت ساکنین بوده اند. پایین بودن میزان رضایت از این شاخص ها را می توان ناشی از بافت فرسوده و عدم کشش پذیری آن برای برخی از مؤلفه ها از جمله مسکن و فضای سبز نیز تلقی کرد.

جدول ۶: نتایج تحلیل توصیفی شاخص کل کاربری فرا منطقه ای و کیفیت زندگی

شاخص ها	آماره				
	$\bar{x}$	$s^2$	$s$	$\sigma$	$\sigma_c$
شاخص کاربری فرا منطقه ای	۲,۲۸	۲,۱۸	۱,۷۵	۰,۶۶۳	۰,۴۴۱
شاخص کیفیت زندگی	۲,۵۵	۲,۵۰	۱,۳۲	۰,۵	۰,۲۵

۹- نتیجه گیری

کاربری های فرا منطقه ای از مهم ترین نوع کاربری های شهری هستند که به فراخور عملکرد خود ایفاگر نقش های متفاوتی در شهرها هستند. این نوع از کاربری ها به دلیل تأثیر پویای عوامل مختلف اجتماعی، اقتصادی و سیاسی در مقیاس های مختلف زمانی و مکانی، برنامه ریزی به مراتب پیچیده تری نسبت به سایر کاربری ها دارند. در این تحقیق کاربری فرا منطقه ای به عنوان یک شاخص مستقل که بر کیفیت زندگی محیط های مسکونی فرسوده اثر می گذارد، در نظر گرفته شده است.

سنجش کیفیت زندگی به عنوان بخشی از کمک به بهبود و ارتقاء کیفیت زندگی همچنین برای حصول اطمینان از برنامه ریزی و سرمایه گذاری در رسیدن به اهداف تأثیرگذار از اهمیت قابل توجهی برخوردار می باشد. کیفیت زندگی شهری دربرگیرنده ابعاد روانی است که شاخص هایی همچون رضایت، شادمانی و امنیت را دربر می گیرد. در برخی موارد، رضایت های اجتماعی هم نامیده می شود. همچنین، ابعاد محیطی که دربرگیرنده سنجه های همچون مسکن، دسترسی به خدمات و امنیت محیطی است. میزان شایستگی زندگی فرد که انتظارات اساسی وی را برآورده کند. مفهوم جامع کیفیت زندگی از عبارت "ساخت ویژگی های مشترک ساکنان از تجربه در مکان و ارزیابی ذهنی آن ها از شرایط ساخته شده" گرفته شده است. در این پژوهش کیفیت زندگی و شاخص های وابسته به آن به عنوان یک متغیر وابسته در نظر گرفته شده است که تحت تأثیر مؤلفه های کاربری فرا منطقه ای است.

برای نمایان سازی رابطه علت و معلولی میان کاربری های فرا منطقه ای و کیفیت زندگی از مدل ساختاری استفاده گردید. در مدل تحلیل مسیر که با استفاده از نرم افزار لیزرل انجام شده است، ابتدا متغیرهای مکنون و آشکار مشخص شده اند. منظور از متغیر پنهان یا مکنون متغیر پنهان متغیری است که به طور مستقیم مورد اندازه گیری قرار نمی گیرد، بلکه با استفاده از دو یا تعداد بیشتری از متغیرهای مشاهده شده در نقش معرف سنجش می شود. متغیر آشکار یا مشاهده شده متغیری است که در مدل اندازه گیری در نقش معرف قرار می گیرد.

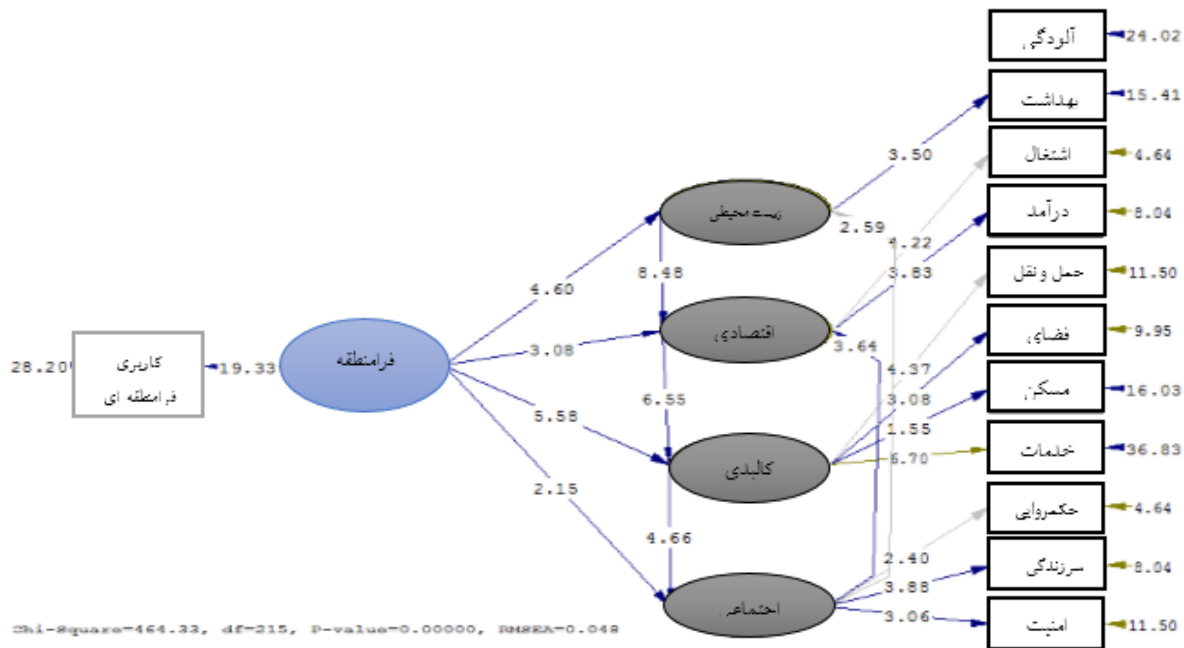
متغیرهای مکنون شامل کاربری فرا منطقه ای، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی است. برای هر کدام از این متغیرهای مکنون چند متغیر معرف قرار داده می شود (نمودار شماره ۴). متغیر مکنون کالبدی با متغیرهای فضای سبز، مسکن، خدمات شهری و حمل نقل سنجیده می شود. متغیر اجتماعی با متغیرهای قابل سنجش حکمروایی شهری، سرزندگی و امنیت در مدل قرار خواهد گرفت. متغیر اقتصادی نیز شامل متغیرهای قابل مشاهده درآمد و اشتغال است و در نهایت متغیر مکنون زیست محیطی با متغیرهای آلودگی و بهداشت محیط سنجیده خواهد شد. مرحله ی بعد برای انجام مدل در نظر گرفتن متغیرهای مستقل<sup>۳</sup> و وابسته<sup>۴</sup> است. متغیر مستقل، متغیری است که بر روی متغیر دیگر تأثیر می گذارد. متغیر وابسته نیز متغیری است که تغییرات آن وابسته به متغیر مستقل است. در این تحقیق متغیر کاربری فرا منطقه ای به عنوان متغیر مستقل در نظر گرفته شده است تا اثر آن را بر روی متغیرهای وابسته (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی) سنجیده شود. خروجی مدل ساختاری درستی این فرضیه را ثابت کرد. متغیر کاربری فرا منطقه ای بر سایر متغیرهای کیفیت زندگی اثرگذار است. برای تأیید برازش و درستی مدل آماره های مدل مورد بررسی قرار گرفت. مقدار آماره  $RMSEA$  برای نمودار فوق ۰,۰۴۸ است که زیر ۰,۰۵ درصد است و نیکویی برازش مدل را نشان می دهد. مقدار  $P$  نیز که ۰,۰۰۰ و مقدار کای اسکویر را تأیید و

Latent Variable<sup>۱</sup>  
Observed variable<sup>۲</sup>  
Independent variable<sup>۳</sup>  
Dependent variable<sup>۴</sup>

روابط بین نتیجه نهایی حاکی از تأثیر مستقیم کاربری‌های فرا منطقه‌ای به‌عنوان یک متغیر مستقل بر شاخص‌های کیفیت زندگی در محیط‌های مسکونی فرسوده در منطقه ۱۲ تهران را نشان دهد (نمودار شماره ۴).

معنادار تلقی می‌کند. بنابراین معناداری مدل را در سطح ۹۹ درصد تأیید می‌کند و برازش و نیکویی مدل نیز ثابت می‌شود. همچنین با استفاده از مقادیر  $T$  در مدل زیر که قدر مطلق آن باید بالاتر از ۱,۹۶ باشد

نمودار ۴: مدل ساختاری (sem) تحقیق جهت نمایش درستی ارتباط میان کاربری‌های فرا منطقه‌ای بر کیفیت زندگی محیط‌های مسکونی بر اساس آماره  $T$



### ۱۰- ارائه راهبردها

با درک و تصویری که در این تحقیق از ارتباط شاخص‌ها و مولفه‌های کاربری‌های فرامنطقه‌ای و کیفیت زندگی در فضاهای شهری به ویژه فضاهای فرسوده شهری پیدا شد، به پیشنهاد پژوهشگر راهبردهایی جهت افزایش کیفیت زندگی شهری با وجود همجواری در کنار کاربری‌های فرامنطقه‌ای تعیین شده است. هر کدام از راهبردها می‌تواند در یک پژوهش و حتی برنامه بلندمدت جهت پروژه‌ای مفید در بسیاری از کلان‌شهرها مورد استفاده قرار بگیرد (جدول شماره ۷).

جدول ۷: راهبردهای پیشنهادی به ترتیب تاثیر گذاری متقابل بر کاربری های فرامنطقه ای

سیاست ها	راهبردها	ردیف
		کالبدی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- سازگاری کاربری های اطراف با کاربری فرامنطقه ای</li> <li>- ایجاد تعادل میان کاربری هایی با ساعات کار مختلف</li> <li>- احداث امکانات حمل و نقلی به منظور استفاده جمعیت مراجع</li> <li>- تامین پارکینگ و تسهیلات حمل و نقلی در نزدیکی کاربری های فرامنطقه ای</li> <li>- افزایش سطح امکانات حمل و نقل عمومی</li> <li>- توجه به محیط های سکونتی اطراف کاربری های فرامنطقه ای</li> <li>- عدالت در تامین زیرساخت ها</li> <li>- حفظ سکونتگاه ها با تدوین قوانین و برنامه های دقیق و منظم</li> <li>- جلوگیری از نفوذ کاربری های فرامنطقه ای به سطوح داخلی محلات</li> <li>- حفظ جمعیت ساکن با تدوین برنامه های تشویقی به منظور نوسازی محله های قدیمی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- اختلاط مناسب کاربری ها در کنار کاربری های فرامنطقه ای</li> <li>- تامین تسهیلات کافی حمل و نقلی در اطراف کاربری های فرامنطقه ای</li> <li>- اصلاح زیرساخت ها و ایجاد کاربری های بزرگ</li> <li>- مقیاس متناسب با شرایط فرسودگی محلات</li> <li>- کاهش عوامل فرسودگی محیط های مسکونی با انتخاب دقیق تر کاربری ها</li> </ul>	
		کاربری فرامنطقه ای
<ul style="list-style-type: none"> <li>- انتقال برخی کاربری های فرامنطقه ای نظامی، اداری و آموزشی</li> <li>- ایجاد فرهنگسرا، سینما، سالن های تئاتر</li> <li>- بهبود وضعیت معابر، فاضلاب، نورپردازی، بازیافت زباله و ...</li> <li>- مکانیابی صحیح کاربری های فرامنطقه ای</li> <li>- برنامه ریزی صحیح امکانات و تسهیلات در کنار کاربری های فرامنطقه ای</li> <li>- توجه به محیط های سکونتی اطراف کاربری های فرامنطقه ای</li> <li>- عدالت در تامین زیرساخت ها</li> <li>- افزایش امکانات و قابلیت های محلی با وجود کاربری های فرامنطقه ای</li> <li>- برنامه ریزی جهت کاهش صدمات و اثرات سو کاربری های فرامنطقه ای</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- انتقال برخی از کاربری های فرامنطقه ای</li> <li>- توسعه و ایجاد خدمات فرهنگی</li> <li>- نوسازی و بهبود خدمات زیرساختی</li> <li>- رعایت سلسله مراتب فضایی کاربری ها در مقیاس های شهری</li> <li>- اصلاح زیرساخت ها و ایجاد کاربری های بزرگ</li> <li>- مقیاس متناسب با شرایط فرسودگی محلات</li> <li>- ایجاد تعادل بین منافع و مضرات کاربری های بزرگ مقیاس و فرامنطقه ای در محیط های سکونتی</li> <li>- افزایش تاثیرگذاری اقتصادی کاربری های فرامنطقه ای در زندگی ساکنان همجوار</li> <li>- توانمند سازی بافت فرسوده</li> </ul>	
		اقتصادی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- بهره برداری از جمعیت جاذب کاربری های فرامنطقه ای</li> <li>- ایجاد پروژه های تجاری در منطقه و بهره گیری از ساکنین منطقه و بهبود وضعیت اقتصادی آنان</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حفظ محیط زیست ساکنین مناطق همجوار با کاربری های فرامنطقه ای</li> </ul>	
		زیست محیطی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تامین تسهیلات محیطی به نسبت مقیاس کاربری های فرامنطقه ای در محله های قدیمی</li> <li>- توجه به مسائل دفع پسماند و فاضلاب در مجاورت کاربری های فرامنطقه ای</li> </ul>		

---

<p>- طراحی مناسب فضاهای مجاور کاربری های فرمانطقه ای براساس تئوری های امنیت فضاهای شهری</p>	<p>- ایجاد مبلمان و نورپردازی مناسب شهری در اطراف کاربری های فرمانطقه ای</p>
<p>- طراحی فضاهای شهری با نشاط و داشتن دید ناظر جهت حفظ امنیت</p>	<p>ایجاد قرار گاههای رفتاری مناسب جهت ایجاد تعامل شهروندان</p>
<p>- دعوت شهروندان به مشارکت در امور شهری و حکمروایی شهری</p>	<p>ایجاد مراکز و صنوف متشکل از شهروندان در مورد اداره ی امور مختلف شهری</p>

---

منابع:

- سرور، رحیم. (۱۳۹۰)، بررسی ظرفیت های بافت فرسوده و توانمندسازی آن؛ مطالعه موردی: شهر بافق، فصلنامه انجمن جغرافیای ایران سال نهم، شماره ۳۱.
- سعیدنیا، احمد (۱۳۸۳)، کتاب سبز راهنمای شهرداری ها؛ کاربری زمین شهری، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، جلد سوم.
- مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، ۱۳۹۳.
- رضایی خبوشان، رضا و نعمتی مهر، مرجان (۱۳۹۵)، سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگرهای کیفیت زندگی (مورد پژوهش: مسکن مهر شهر جدید پردیس)، مجله صفا، شماره ۶۹، ص ۵۴-۷۰.
- سامه، رضوا اکرمی، غلامرضا (۱۳۹۵)، تحلیل تحولات اندیشه کیفیت زندگی در معماری و شهرسازی، مجله هویت شهر، شماره بیست و پنجم، سال دهم، بهار ۹۵، ص ۲۷-۴۰.
- زیویار، پروانه و درودی، محمدرضا و رمضان پور، اعظم (۱۳۹۳)، کیفیت زندگی در محیط سکونتی فرسوده (مجله قیام، منطقه ۱۲ شهر تهران)، فصلنامه علمی-پژوهشی رفاه اجتماعی، سال چهاردهم، شماره ۵۴، ص ۸۵-۱۱۰.
- مشیری، سیدرحیم و ملکی نظام آباد، رسول (۱۳۹۰) تحلیلی بر برنامه ریزی کاربری اراضی با تاکید بر توسعه پایدار؛ نمونه موردی: شهر میاندوآب، مجله دانشنامه (جغرافیا)، پیاپی ۸۲.
- سلطانی ۱۳۹۵، کیفیت زندگی
- حبیبی، سید محسن و ملیحه مقصودی (۱۳۸۹). مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- شهرداری منطقه ۱۲، (۱۳۹۷).
- Kamp Irene Van, Leidelmeijer Kees, Marsman Gooitske and Hollander Augustinus de, 2003, Urban Environmental Quality and Human Well-being towards a Conceptual Framework and Demarcation of Concepts, a Literature Stud. Landscape and Urban Planning 65(2003) 5-18.
- Allen, J, Voget, R. and Cordes, S, 2002, Quality of Life in Rural Nebraska: Trends and Changes, Institute of Agriculture and Natural Resources. Earth System Dynamics (5): 117-137.
- Klassert, Ch. Gawel, E, Frank, K. Thrän, D, 2012, Transregional land-use dynamics of bioenergy policies - An agent-based approach, 1st UFZ Energy Days 2