

ارزیابی کیفیت محیط مسکونی مرکز شهر با تأکید بر پایداری، مورد مطالعاتی: محدوده سرشور و چهنو شهر مشهد

نوناسگرانی* - محمد اجزاشکوهی** - براتعلی خاکپور*** - محمدرضا نقصان محمدی****

تاریخ دریافت: ۹۲/۱۰/۱۴

تاریخ پذیرش نهایی: ۹۳/۱۰/۰۲

چکیده

یکی از دلایل بحران سکونت در بخش مرکزی شهرها تحولات توسعه است که باعث خالی از سکنه شدن تدریجی و افزایش فرسودگی آن‌ها می‌شود. بافت مرکزی شهر مشهد نیز با چنین پدیده‌ای روبه‌رو می‌باشد. وجود حرم امام رضا (ع) و خیال زائران، اهمیت بررسی و رفع مشکلات این محدوده را بیشتر نموده است. این پژوهش در پی شناسایی عوامل تهدیدزا و دلایل افت کیفیت پهنه‌های مسکونی و همچنین جستجوی راه‌حلهایی برای بازگرداندن مفهوم "سکون" به این گونه بافت‌ها با هدف ایجاد پایداری می‌باشد. بنابراین، مسأله پژوهش، آن است که کیفیت بافت مسکونی مرکزی شهر مشهد چگونه است و چه معیارهایی برای ارتقا آن می‌تواند سودمند باشد؟ روش پژوهش ترکیبی از تحلیل محتوای کیفی و پیمایش است. تحلیل ادبیات و مبانی نظری مرتبط، به تبیین شاخص‌ها و معیارهای کیفیت محیط برای داشتن سکونت پایدار انجامید. از دستاورد این فاز، برای سنجش کیفیت محدوده سرشور و چهنو به‌عنوان یکی از مهم‌ترین حوزه‌های مسکونی مرکز شهر مشهد استفاده شد. تکنیک‌های گردآوری داده‌ها شامل برداشت‌های میدانی، تحلیل مجموعاً ۱۲۰ پرسش‌نامه شهروندان، شاغلان و زائران بود. جهت رتبه‌بندی و تحلیل معیارها و شاخص‌ها از روش تحلیل سلسله‌مراتبی و نرم‌افزار Expert Choice استفاده شد. نتایج تأکید دارد معیارهای کیفیت محیط در چهار بعد اصلی و به ترتیب اولویت عملکردی، تجربی-ادراکی، جمعیتی-اجتماعی-اقتصادی و زیست‌محیطی تأثیر ویژه‌ای بر میزان پایداری بافت مسکونی دارند. تحلیل سلسله‌مراتبی نشان داد معیارهای کاربری چندگانه زمین و تعادل بین مشاغل و مسکن در بعد عملکردی، ضریب ماندگاری و هزینه‌های قابل کنترل مسکن در بعد اجتماعی-جمعیتی-اقتصادی، عدم وجود آلاینده‌ها در بعد زیست‌محیطی و دو معیار میزان رضایت‌مندی شهروندان و میزان امنیت محیط در بعد ادراکی-تجربی از جمله مهم‌ترین معیارهای اثرگذار بر کیفیت محیط محدوده هستند. این موارد بالاترین اهمیت و وزن را در سنجش دودویی بین متغیرها کسب کردند. نرخ ناسازگاری تحلیل ۰/۰۳ مؤید روایی معیارها و شاخص‌ها می‌باشد. این معیارها و شاخص‌های می‌تواند با تغییراتی در سایر بافت‌های مرکزی شهرها استفاده شود.

واژگان کلیدی: کیفیت، سکونت، توسعه پایدار، معیارهای سنجش کیفیت، تحلیل سلسله‌مراتبی، مشهد، سرشور، چهنو.

* دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد بین الملل، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران.
** عضو هیأت علمی و دانشیار گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران (نویسنده مسئول).

Email: shokouhim@um.ac.ir

*** عضو هیأت علمی و دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران.

**** عضو هیأت علمی و استادیار دانشکده هنر و معماری، دانشگاه یزد، یزد، ایران.

مقدمه

بافت‌های مسکونی در گذر زمان دستخوش تغییرات زیادی شده‌اند. با بررسی تاریخی و نگاهی به گذشته شهرهای ایران، در شناسایی بافت‌های مسکونی نکات برجسته‌ای چشم‌نوازی می‌کنند از جمله: وجود ساختار نظم‌یافته، وجود سلسله‌مراتب مکانی و زمانی، وجود توالی دید و منظر، وجود تنوع در فضاها و تناسب فضا و فعالیت‌ها و از همه مهم‌تر همبستگی اجتماعی که به تحدید خود به خودی قلمرو بافت محله شده است. با ورود شهرسازی مدرن و دیدگاه‌های عملکردگرا غنا و هویت بافت محلی کم رنگ باخت و بافت‌های مسکونی تبدیل به مکانی بی‌روح و بی‌هویت شدند. رشد صنعت و فناوری و اتکا به روش‌های سریع ساخت و ساز باعث توسعه لجام گسیخته شهرها شد. جذابیت‌های ایده‌ای جدید ساخت و ساز از طرفی و بی‌اهمیت شدن روح مکان از سوی دیگر کمک کرد تا برخی بافت‌های مسکونی درون هسته‌های مرکز شهر که با مسائل ویژه‌ای دست و پنجه نرم می‌کردند دیگر هیچ‌گونه جذابیتی برای ساکنان به‌خصوص قشر جوان و میانسال نداشته باشد. تخلیه رو به افزایش این بافت‌ها بر عمق و وخامت مسائلشان می‌افزود زیرا میزان حس تعلق و در نتیجه مشارکت و حساسیت مردم بسیار کم‌رنگ شده بود. این درحالی است که چنین بافت‌هایی دارای پتانسیل‌ها و فرصت‌های بیشماری برای توسعه هستند. از جمله، وجود نقاط جاذب جمعیت تاریخی، فرهنگی که برای مردم خاطره‌انگیزند، وجود مراکز اشتغالزایی و تولیدی و خدماتی، و غیره.

بافت مرکزی شهر مشهد نیز از جمله مواردی می‌باشد که روزبه‌روز از میزان کاربری مسکونی آن کاسته می‌شود و بر میزان فعالیت‌های اقتصادی، تجاری و خدماتی و اقامتی در محل افزوده می‌شود. وجود مشکلات امنیتی در ساعاتی که بافت خالی از فعالیت می‌شود، افت شدید کیفیت و عدم مشارکت مردم در بهسازی محیط از جمله مشکلات این بافت است. در حالی که با وجود حرم مطهر امام رضا (ع) و خیل زائرین داخلی و خارجی این بافت‌ها بهترین و مناسب‌ترین مکان به لحاظ توسعه مختلط مسکونی و فعالیت‌ها است. در واقع ناپایداری جمعیتی و مهاجرت ساکنین از بافت منجر به افت کیفیت محیط شده است (Tarh Andishan Shahr, 2010) (نمودار ۱). از این رو، مسأله اساسی پژوهش حاضر بررسی و شناسایی عوامل تهدیدزا و و یافتن ریشه‌ها و دلایل عدم مطلوبیت و افت کیفیت پهنه‌های مسکونی مرکز شهر مشهد و نیز جستجوی راه‌حل‌هایی برای جلوگیری از تداوم روند فعلی می‌باشد.

نمودار ۱: ارتباط کیفیت محیط و متغیرهای جمعیتی - اجتماعی



۱. هدف پژوهش

این پژوهش در پی آن است تا به شناسایی معیارها و شاخص‌های مطلوبیت و کیفیت محیط برای داشتن سکونت پایدار بپردازد. سپس به کمک این معیارها محله‌های سرشور و چهنو در شهر مشهد را آسیب‌شناسی و کیفیت محدوده را تعیین نماید. انتظار می‌رود یافته‌های پژوهش بتواند در بهبود کیفیت منطقه و بازگرداندن مفهوم «سکونت» به این گونه بافت‌ها با هدف ایجاد پایداری بیانجامد.

۲. پیشینه پژوهش

مطالعه سیستماتیک درباره کیفیت محیط مقوله نسبتاً جدیدی است که به نیمه دوم قرن بیستم بر می‌گردد. تحقیقات در این زمینه نخست از کیفیت مسکن و رضایت از محیط سکونت شروع شده و به تدریج به مقیاسه‌ای وسیع‌تر محله‌ها، شهر و کشور کشیده شده است. اگرچه، با وجود تمام مطالعات صورت گرفته، نبود تعریف جامع و دقیق از مفهوم کیفیت محیط، باعث شده روش‌ها، رویکردها و معیارهای مورد ارزیابی کاملاً متفاوت و بعضاً متناقض به‌نظر برسند. در اولین

پژوهش میزان رضایت‌مندی افراد از کیفیت محیط جهت سنجش اثرات سیستم حمل و نقل تندرو بر ناحیه خلیج سانفرانسیسکو مورد ارزیابی قرار گرفت. در مطالعه‌ای دیگر بر روی ۱۰۰۰ فضای عمومی در کشورهای مختلف دنیا چهار معیار دسترسی‌ها، آسایش و منظر، کاربری و فعالیت، اجتماع‌پذیری از جمله عوامل مهم کیفیت‌بخشی به فضای عمومی معرفی شدند (Project for Public Spaces, 2012). همچنین لینچ در کتاب تئوری شکل شهر معیارهای اصلی کیفیت محیطی را سرزندگی - معنی - تناسب - سازگاری - دسترسی - نظارت و اختیار - کارایی و عدالت بر می‌شمارد (Lynch, 2002). در این راستا، گلکار (Golkar, 2001) با اتکا به مدل مکان کانتر ۱، برای دستیابی به مدل مکان پایدار سه مؤلفه اصلی عملکردی، تجربی-زیباشناختی و زیست‌محیطی برای فضای شهری را معرفی کرد. هر یک از این مؤلفه‌ها دارای معیارها و زیرمعیارهایی است که جهت کیفیت بخشی به فضای شهری باید مد نظر قرار گیرند. در مطالعات گسترده‌ای که رفیعیان و همکارانش (Rafiyian et al., 2010) در زمینه سنجش کیفیت محیط مسکونی انجام دادند عوامل تعیین‌کننده کیفیت در چهار بعد اصلی عوامل فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و سیاسی شناسایی کرده و بر همین مبنای توجه به ویژگی‌های محیطی هر مجموعه معیارهای مطلوبیت محیطی را در میزان رضایت‌مندی ساکنین جستجو کردند. از این رو، کمک گرفتن از معیارها در ابعاد مختلف، در تبیین کیفیت محیط نقش عمده‌ای بر عهده دارند.

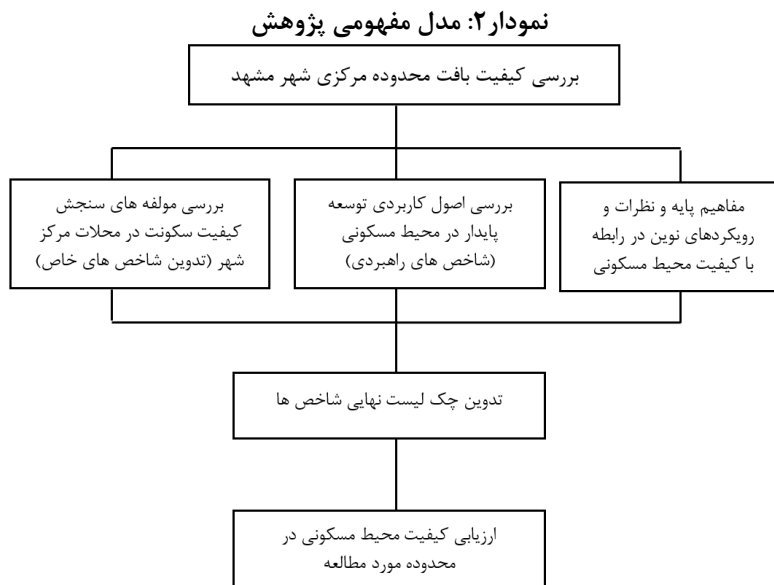
۳. سوال‌های پژوهش

در راستای مسأله، سه سوال پژوهشی زیر تدوین شد:

- عوامل اصلی تهدیدکننده بافت مسکونی کدامند؟
- چه معیارهایی در ارتقا کیفیت و مطلوبیت محیط مسکونی دخیل‌اند؟
- با اتکا به این معیارها کیفیت بافت مسکونی بخش مرکزی شهر مشهد چگونه است؟

۴. روش شناسی پژوهش

این پژوهش از نوع کاربردی بوده، از نظر روش ترکیبی و از نظر قلمرو، موردی می‌باشد. منطقه مورد بررسی محله‌های سرشور و چهنو در مرکز شهر مشهد می‌باشند. تکنیک‌های گردآوری اطلاعات شامل برداشت میدانی، عکسبرداری، تکمیل پرسش‌نامه و مصاحبه با شهروندان و استفاده‌کنندگان از فضا بود. جامعه پژوهش را ساکنان، شاغلان و زائرانی که در محدوده مورد بررسی رفت و آمد داشتند تشکیل دادند. از این میان، تعداد ۱۲۰ نفر به‌عنوان نمونه برای گردآوری اطلاعات انتخاب شدند. دو فاز انجام پژوهش را تحلیل محتوای منابع نظری مختلف برای تعیین معیارهای سنجش کیفیت بافت محله‌ای در مرکز شهر و پیمایش برای گردآوری دیدگاه شهروندان و زائران تشکیل داد. به‌دلیل ماهیت عینی و ذهنی مفهوم کیفیت محیط شهری، مطالعه به دو صورت انجام شد. از یک طرف، شاخص‌های پیشنهادی، با استفاده از مطالعات کتابخانه، توصیفی و تحلیلی و سایر روش‌های مربوطه مورد ارزیابی قرار گرفت. از طرف دیگر، به منظور سنجش بعد ذهنی کیفیت، علاوه بر آمار و اطلاعات فوق، پرسش‌نامه‌ای حاوی سؤال طراحی شد که بیشتر ناظر بر ذهنیت و نوع نگاه مردم به مفهوم کیفیت محله مرکز شهر است. در نهایت به‌منظور دستیابی به تصویری جامع و یکپارچه از سطح کیفیت در بخش مرکزی شهر مشهد، این اطلاعات با هم ترکیب شده است (فرآیند ترکیب روش‌ها) (نمودار ۲). در نهایت با تدوین چک لیست نهایی محدوده مورد مطالعه بررسی شد. با توجه به این‌که معیارهای مورد بررسی از یک جنس نیستند، برخی کمی و تعدادی کیفی، برخی عینی (برداشت از طریق مشاهده میدانی) و تعدادی ذهنی (برداشت با بررسی نظر شهروندان با پرسش‌نامه) هستند، از این‌رو جهت ارزیابی کیفیت محیط با این طیف گسترده معیار از نرم‌افزار Expert choice استفاده شد. قابلیت این نرم‌افزار در ایجاد سلسله‌مراتب به روش سیستمی، مقایسه مناسب بین معیارهای کمی و کیفی و در نهایت کمی‌سازی گزینه‌ها و تسهیل قضاوت و تصمیم‌گیری است که در حیطه شهرسازی بسیار پرکاربرد است. با انتخاب معیارها مهم، برای تعیین ضریب اهمیت (وزن) معیارها و زیرمعیارها به روش تحلیل سلسله‌مراتبی و به کمک یک ماتریس مقایسه‌ای این موارد دوه‌دو آن‌ها با هم مقایسه شدند. در این بررسی، از روش تقریبی میانگین هندسی (به دلیل دقت بیشتر آن) استفاده شد (Zabardast, 2001). فرآیند به‌دست آوردن ضریب اهمیت گزینه‌ها نسبت به هر یک از زیرمعیارها شبیه تعیین ضریب اهمیت معیارها نسبت به هدف است. در هر دو حالت، قضاوت‌ها بر مبنای مقایسه دودویی معیارها یا گزینه‌ها و براساس مقیاس کمی‌سازی صورت گرفته است. پس از تعیین امتیاز نهایی معیارها که از ماتریس‌های مقایسه دودویی در نرم‌افزار Expert choice به‌دست آمد، امتیاز نهایی هر گزینه محاسبه شد. گزینه‌های مذکور در این مقاله شامل سه رده کیفیتی است: کیفیت خوب، متوسط و پایین.



۵. مبانی نظری

۵-۱- مفاهیم پایه

• کیفیت: مرور تعاریف موجود از کیفیت که توسط پژوهشگران قلمروهای گوناگون علمی ارائه شده، نشان دهنده دو رویکرد متفاوت می باشد. تعدادی از نویسندگان قائل به ماهیت مستقل این مفهوم بوده و با تأکید بر مؤلفه های کیفیت محیط به تبیین و تشریح آن پرداخته اند (Van Kamp et al., 2003). گروهی دیگر از محققان تعریف کیفیت را در پیوند با مفهوم کلی تر «کیفیت محیط» می دانند. مروری بر تعریف کیفیت محیط های مسکونی شهری از رویکردهای انسان شناسی، معماری، اقتصاد، طراحی محیطی، جغرافیا، روان شناسی، جامعه شناسی نشان دهنده تأکید بیشتر محققان بر «نظریه رضایت مندی سکونتی» به عنوان رهیافتی مناسب در سنجش میزان کیفیت یک محیط مسکونی با القا احساس رفاه و رضایت مندی به ساکنان از راه خصوصیات کالبدی، اجتماعی یا نمادین کیفیت محیط می باشد (Van Poll, 1997). به این ترتیب می توان تعریف زیر از کیفیت را مبنای مطالعه قرار داد: منظور از کیفیت توجه به شاخص های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، محیطی، روانی و غیره در دو وجه عینی (کمی) و ذهنی (کیفی) در روند برنامه ریزی و طراحی شهری است (مثل کیفیت دسترسی، کیفیت مسکن، کیفیت فضاهای گذران اوقات فراغت و غیره). جوهر اصلی کیفیت، تأمین و ارضای نیازهای مادی و معنوی انسان به طور توأمان در محیط شهری است. در واقع برنامه ریزی برای مسکن، کار و اشتغال یا حمل و نقل بدون تأمین نیازهای روانی، عاطفی و اجتماعی شهروندان ناقص خواهد بود (Donmez, Gokkaca, Dedeoglu, 2004).

• سکونت: سکونت به عنوان کاربری پایه و اساسی در آبادی و شهر محسوب می شود و بیشترین سهم مساحت را به خود اختصاص می دهد و مساحت سایر کاربری ها در رتبه های بعد قرار می گیرند. پهنه های مسکونی در اغلب شهرهای قدیمی جهان با مرزهای مشخص قابل بازشناسی از سایر پهنه ها و لبه های شهری بوده و محله های مسکونی دارای هویت و شخصیت خاص خود بودند. ولی، در دوره مدرن این مرزها شکسته شد و کاربری صنعتی به قلمرو مسکونی وارد شد. پس از آن، تلاش هایی برای جداسازی منطقه ها بر پایه کاربری ها صورت گرفت که در دوره فراتجدد این امر نیز خود به انتقاد کشیده شد (Jacobs, 2007).

• پایداری و توسعه پایدار: توسعه پایدار، رویکردی جامع به بهبودبخشی کیفیت زندگی انسان ها در جهت تحقق، رفاه اقتصادی، اجتماعی و محیطی سکونتگاه های انسانی است. در این معنا توسعه پایدار فرآیندی است که با سازماندهی و تنظیم رابطه انسان و محیط و مدیریت بهره برداری از منابع و محیط زیست، دستیابی به تولید فزاینده و مستمر، زندگی مطمئن، امنیت غذایی، عدالت و ثبات اجتماعی و مشارکت مردم را تسهیل می کند. در فرآیند توسعه پایدار، اهداف اجتماعی و اقتصادی و محیطی جامعه در هر جا که ممکن است از طریق وضع سیاست ها، انجام اقدامات لازم و عملیات حمایتی با هم تلفیق می شوند (Zahedi, Najafi, 2006). توسعه پایدار بر آن است تا از طریق توسعه اقتصادی، پیشرفت اجتماعی و مسئولیت پذیری محیطی جامعه انسانی را به سوی دنیایی خوب، زیست پذیر و دوام یافتنی رهنمون سازد. در این معنا، هسته مرکزی مفهوم پایداری بر حفظ استوار است و در حقیقت توسعه پایدار چیزی جز حفظ و «نگاهداشت ذخایر سرمایه ای» مانند سرمایه انسانی، اجتماعی، طبیعی و اقتصادی برای نسل های آتی نیست. توسعه پایدار، همان طور که شکل نشان می دهد، دارای ۶ اصل عمومی است. نخستین اصل بر ابعاد سه گانه اقتصادی و اجتماعی و محیطی به عنوان ستون های پایداری تأکید دارد (Cameron, 2004).

نمودار ۳: ابعاد سه گانه و اصول شش گانه پایداری



(Cameron, 2004)

۲-۵- اصول کاربردی توسعه پایدار در محیط مسکونی:

فهرست ذیل متشکل از اصول توسعه زمین می‌باشد که به‌طور مستقیم از تعریف توسعه پایدار می‌توان استنتاج کرد. این فهرست انحصاری نبوده و توصیفات پژوهشگران از رابطه آن‌ها با نظریه بی‌شک قابل بحث است. اصول دیگری نیز وجود دارد که می‌توان به این فهرست افزود و همچنین امکان بازنگری و ارائه دیگر توضیحات وجود دارد. با این حال این ۱۴ اصل ابعاد اصلی کاربری زمین را از نظر پایداری پوشش داده و قابل استفاده در همه جوامع می‌باشند.

- تعادل بین مشاغل و مسکن.
- یکپارچه‌سازی اشتغال و حمل‌ونقل.
- کاربری چندگانه زمین.
- به‌کارگیری منابع انرژی تجدیدپذیر، پاک و تولید شده به‌طور بومی.
- طراحی کارآمد ساختمان و مکان.
- پیاده‌روی تا محل کار و تفریح (قدم زدن یا دوچرخه سواری).
- هزینه‌های قابل کنترل مسکن (برای سطوح مختلف درآمد).
- تنوع در (سبک، طرح و نوع) مسکن.
- افزایش تراکم مناطق مسکونی.
- محافظت از فرآیندها و کارکردهای زیستی و طبیعی.
- مشارکت و اختیار ساکنان.
- فضاهای اجتماعی (فضاهای همگانی برای ترغیب به اجتماعات عمومی).
- حس مکان.
- یکپارچگی انواع حمل و نقل (Jepson, & Edwards, 2010).

۳-۵- مؤلفه‌های سنجش کیفیت محیط با تأکید بر پایداری

امروزه سطح زندگی تنها به مفهوم وضعیت مادی نیست، بلکه به گفته لاتوش باید میان "زندگی کمی" و "زندگی خوب" تفاوت قائل شد. چرا که زندگی خوب بیشتر ناظر بر ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی است، درحالی‌که زندگی کمی، یکی کردن هدف‌های افراد جامعه (همزمان با یکسان‌سازی نیازهای انسانی) است (Asayesh, 2001). در هنگام مسکن‌گزینی و انتخاب محله مسکونی عوامل متعددی در تعیین مطلوبیت نقش ایفا می‌نمایند. هر چند در ظاهر ممکن است برخی از شاخص‌های کیفی در سکونت یک پهنه شهری از برتری نسبی برخوردار باشند (مانند دسترسی بهتر، فضای سبز و باز مطلوب‌تر، خدمات بهتر و غیره). اما، به دلایل متعدد از جمله مشترکات فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی در اقصای ساکن، شاید مقایسه میزان مطلوبیت در سکونت میان محله‌های مسکونی به‌راحتی امکان‌پذیر نباشد. بنابراین، بررسی مطلوبیت سکونت در یک محله مسکونی و یا پهنه شهری و مقایسه آن با خودش منطقی به‌نظر می‌رسد. به عبارت دیگر کاهش یا افزایش مطلوبیت سکونت در یک محله مسکونی روی محور زمان قابل ترسیم است و این امر به کمک شاخص‌هایی کمی که نشان‌دهنده افزایش و یا کاهش مطلوبیت سکونت می‌باشند، محقق می‌شود. لذا در ادامه، به منظور

سنجش و ارزیابی، آن دسته از اصول توسعه پایدار که انطباق بیشتری با خصلت‌های بافت مسکونی دارند مورد توجه قرار گرفته و به شرح زیر بررسی شده است. ضمناً مواردی که می‌تواند در جهت ارزیابی موضوع موثر واقع شود، به‌عنوان شاخص به لیست مذکور اضافه شده است.

- جمعیت: اگر جمعیت ساکن در یک پهنه شهری و در یک دوره مشخص کاهش یابد و این کاهش نشان از مهاجرت ساکنان به دیگر حوزه‌های شهری باشد، می‌توان نتیجه گرفت که تمایل به سکونت در محله کاهش یافته و مطلوبیت رو به کاهش است و یا برعکس. به عبارت دیگر، میزان مطلوبیت با میزان جمعیت نسبت مستقیم دارد. مطلوبیت ↓ جمعیت ↓
- ضریب ماندگاری: میزان ماندگاری در سکونت نشان‌دهنده میزان تمایل به ساکن بودن در محله است. ممکن است سال‌های ماندگاری در یک محله مسکونی کاهش یابد، ولی جمعیت کاهش نیابد و از طریق مهاجرین جدید تعادل برقرار شود بدین ترتیب حس تعلق ساکنان کاهش یافته و میزان مطلوبیت سکونت کاهش یافته است. به‌طور معمول اگر میزان ماندگاری ساکنان ۳۰ سال و یا بالاتر باشد، تمایل به سکونت در محله بالاست و هرچقدر از این عدد کمتر باشد تمایل کمتر است. در محله‌هایی که این میزان بین ۵ تا ۱۰ سال است، مطلوبیت در سکونت بحرانی است. کیفیت ↑ ماندگاری ↑
- تعادل بین مشاغل و مسکن: نزدیکی سیستم‌های فعالیت حیاتی بشر یعنی کار و زندگی، بهره‌وری و کارایی را افزایش داده و مصرف منابع طبیعی و همچنین تولید زباله را کاهش می‌دهد. نزدیکی محل کار و زندگی ↑ کیفیت ↑
- کاربری چندگانه زمین: نزدیکی و تنوع بیشتر در فرصت‌های تعاملاتی موجود در میان افراد ساکن در یک جامعه سبب کاهش مصرف انرژی حاصل از حمل و نقل شده و کارایی سازمانی را افزایش می‌دهد. اختلاط کاربری‌ها ↑ کیفیت ↑
- فرسودگی: فرسودگی در بافت مسکونی به منزله عدم تمایل به ساخت و نوسازی در بافت است. هنگامی که ساکنان رغبت و تمایلی به نوسازی و یا بازسازی واحد مسکونی نشان نمی‌دهند، به مرور زمان بافت فرسوده می‌شود. همچنین، هنگامی که ساخت و ساز جدید صورت نمی‌پذیرد، برخی از موضوعات کیفی در طرح‌های شهرسازی مانند عقب‌نشینی و تعریض خیابان هم انجام نمی‌پذیرد. در نتیجه نوسازی تأسیسات زیربنایی در شبکه‌ها با تاخیر مواجه می‌شود و همین امر موجب تشدید فرسودگی می‌شود. به‌طور خلاصه می‌توان نتیجه گرفت که میزان فرسودگی با مطلوبیت در سکونت نسبت عکس دارد. کیفیت سکونت ↓ فرسودگی ↑
- طراحی کارآمد ساختمان و مکان: ساخت بناهایی با کیفیت همراه با اصول بازدهی انرژی، ساختمان را در برابر اتلاف منابع طبیعی محافظت کرده و استفاده از جایگزین‌های تجدیدپذیر (سوخت‌های غیرفسیلی) را ممکن می‌سازد. کیفیت ساختمان و مکان ↑ کیفیت ↑
- پیاده‌روی تا محل کار و تفریح: افزایش میزان حمل و نقل غیرموتوری مصرف انرژی را کاهش داده و از آلودگی و اتلاف منابع جلوگیری می‌کند، همچنین تأثیرات مطلوبی بر سلامت افراد جامعه خواهد داشت. پیاده‌مداری ↑ کیفیت ↑
- هزینه‌های قابل کنترل مسکن: به‌طور معمول قیمت زمین و آپارتمان در یک محله مسکونی می‌تواند نشان‌دهنده میزان رغبت به ساکن شدن در محله باشد اما این شاخص هنگامی درست کار می‌کند که رقیب دیگری برای کاربری مسکونی وجود نداشته باشد و مثلاً در حوزه مرکزی شهرمشهد که کاربری‌های تجاری و اقامتی رقیب سرسخت کاربری مسکونی محسوب می‌شوند، افزایش قیمت‌ها نمی‌تواند به منزله مطلوبیت در سکونت باشد بلکه برعکس نشان از کاهش مطلوبیت در سکونت است. برای پهنه‌هایی هم که چنین رقیبی وجود ندارد، از آنجا که افزایش قیمت نسبی است لذا باید با یک عیار و شاخص میانگین سنجیده شود و مثلاً میانگین قیمت زمین و آپارتمان در شهر می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد. با توجه به توضیحات فوق، از میان شاخص‌های ذکر شده برای مطلوبیت سکونت، شاخص قیمت زمین و آپارتمان ممکن است قطعیت نداشته باشد و با دقت بیشتری مورد بررسی قرار خواهد گرفت.
- تنوع در سبک طرح و نوع مسکن: سیستم‌های ماندگار با تنوع در عوامل و تعاملات مشخص می‌شوند. تنوع در انواع مسکن به تعاملات بین افراد با تفاوت‌هایی در سوابق، مهارت‌ها و علایق کمک خواهد کرد. تنوع مسکن ↑ کیفیت ↑
- افزایش تراکم مناطق مسکونی: افزایش تراکم در مناطق مسکونی در صورتی که به افزایش فضاهای باز و سبز (کاهش سطح اشغال) منجر شود، می‌تواند به افزایش مطلوبیت کمک نماید. البته افزایش تراکم باید متناسب با امکانات منطقه مسکونی باشد. افزایش تراکم ↑ توسعه فضای باز و سبز ↑ کیفیت ↑
- فضاهای اجتماعی (فضاهای همگانی برای ترغیب به اجتماعات عمومی): افزایش ارتباطات اجتماعی در میان ساکنان یک جامعه توانایی آن جامعه را در سازماندهی و پاسخ به شرایط متغیر افزایش می‌دهد. فضاهای همگانی ↑ کیفیت ↑
- حس مکان: حس مکان، به عبارتی حس تعلق به یک مکان می‌باشد که سبب افزایش گرایش افراد به تعامل و مشارکت معنادار می‌شود و توانایی جامعه در سازماندهی و پاسخ به شرایط متغیر را بهبود می‌بخشد. حس تعلق ↑ کیفیت ↑
- یکپارچگی انواع حمل و نقل: افزایش کارایی یکپارچه اولاً سبب ایجاد فرصت برای افزایش تعاملات در میان اعضای جامعه و دوماً کاهش وابستگی به انواع آلاینده و پرمصرف حمل و نقل می‌شود. کاهش تردد سواره ↑ کیفیت ↑
- بررسی رضایت‌مندی ساکنان، شاغلان: وابستگی و رضایت جمعیت ساکن و شاغل، به عوامل متعددی بستگی دارد. اما به‌طور کلی هر چه میزان معضلات کمتر و رضایت‌مندی بیشتر باشد، از تعداد ساکنانی که هر ساله محل را ترک کرده و به دیگر نقاط شهری مهاجرت می‌نمایند، کمتر می‌شود. این رضایت‌مندی خود دارای زیرمعیارها و شاخص‌هایی است که جدول ۱ به‌عنوان نمونه می‌تواند معرف این شاخص‌ها باشد که البته در چک لیست نهایی این شاخص‌ها تدقیق شده‌اند.

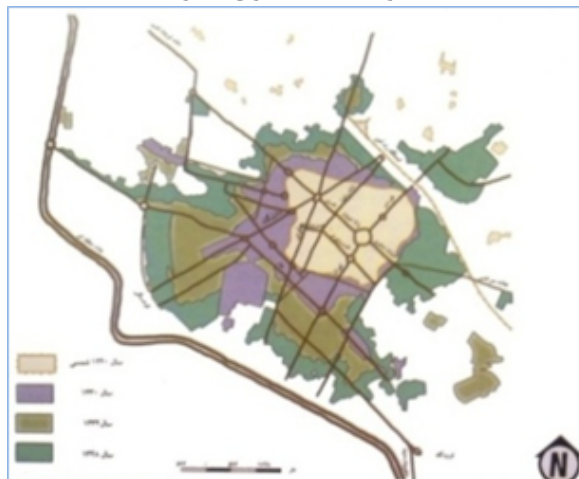
رضایت‌مندی ↑ کیفیت ↑

- ایمنی و امنیت: سرزندگی و حضور جمعیت در فضاهای شهری تابع امنیت آن است. عرض نامناسب کوچه، عدم وجود مبلمان شهری و امان‌های روشنایی و عدم امکان نظارت ساکنان، تردد عابر پیاده به خصوص حضور زنان، کودکان و سالمندان را در فضای شهری محدود و غیرممکن خواهد نمود. ایمنی و امنیت ↑ کیفیت ↑
- حفظ محیط‌زیست و محافظت از فرآیندها و کارکردهای زیستی و طبیعی: ماندگاری سیستم‌های انسانی به دلیل وابستگی به طبیعت، نیازمند این است که یکپارچگی سیستم‌های طبیعی حفظ شود. راهبردهایی که بهبود کیفیت‌های اکولوژیک محدوده اتخاذ شود، سبب ماندگاری بلندمدت یک جامعه از طریق هماهنگی رشد و توسعه آن با ظرفیت‌های محیط‌زیست محلی می‌شود. کیفیت‌های اکولوژیک ↑ کیفیت ↑

۶. معرفی محله مورد مطالعه (محله سرشور و چهنو شهر مشهد)

اولین پهنه‌های سکونت در شهر مشهد در پیرامون حرم مطهر شکل گرفتند مانند محله‌های نوغان، عیدگاه، تپه‌المحله و غیره محله‌های دیگر مانند محله سرشور، محله باغ‌خونی، پس از آن با تخریب حصار شهر بوجود آمد و در نهایت با گسترش شهر به سمت غرب، محله‌های مسکونی جدید مانند کوهسنگی، احمدآباد، سناباد و غیره بوجود آمد. جابجایی‌های زیادی در طول زمان در پهنه‌های مسکونی صورت گرفته است پدیده‌ای که به آن دست‌به‌دست شدن می‌گویند و هنوز هم صورت می‌گیرد (Kwan, 2008). با تحولات توسعه ناشی از رونق فعالیتی پیرامون حرم مطهر و اسکان و اقامت زائران و مسافران، رفته رفته آرامش محله‌ها کاهش یافت و ازدحام و تنش جای آن را گرفت. لذا بسیاری از ساکنان اولیه تصمیم به جابجایی و ترک محله مسکونی گرفتند و به دیگر پهنه‌های مسکونی جدید پیرامون مانند باغ‌خونی و سرشور و ارگ مهاجرت نمودند. در نتیجه این جابجایی، ساکنان ثانویه در این محله‌ها مستقر شدند و اقدام به تقسیم قطعات نمودند و بافت ریزدانه متشکل از بن‌بست‌ها و کوچه‌های باریک ایجاد شد. همچنین عملکرد پهنه از «سکونت» به «سکونت و اقامت» تغییر یافت در نتیجه «حس تعلق» کاهش یافت. تکرار این فرآیند به فرسودگی هر چه بیشتر بافت انجامید. در حال حاضر ترکیبی نسبتاً مستحکم از سکونت، اقامت و کار و فعالیت در حوزه مرکزی با وجود فرسودگی و تمامی معضلات ناشی از ازدحام، سکونت همچنان به حیات خود ادامه می‌دهد و دلیل مهم آن اصل همجواری با حرم امام رضا و دلیل دیگر آن رونق فعالیتی و بازده اقتصادی در حوزه مرکزی و نزدیکی کار و سکونت می‌باشد (Tarh Andishan Shahr, 2000). محدوده مورد مطالعه بخشی از محدوده مسکونی به جا مانده در حوزه مرکزی می‌باشد که محله سرشور نام دارد محدوده مذکور به لحاظ تقسیمات شهری در ناحیه ۲۳ از منطقه ۸ واقع شده است و به خیابان‌های شهید اندرزگو، خیابان دانش، خیابان امام رضا (ع) و خیابان آخوند خراسانی محدود است (Farnahad, 2010).

شکل ۱: مراحل شکل‌گیری شهر مشهد



۷. یافته‌های پژوهش

تدوین چک لیست مؤلفه‌ها و شاخص‌های کیفیت محیط مسکونی مرکز شهر با توجه به محدوده مورد مطالعه جدول ۱ چکیده مطالعات فوق را با هدف دستیابی به معیارها و شاخصه‌های سنجش میزان مطلوبیت و کیفیت محیط مطابق با اصول پایداری نشان می‌دهد در این جدول جهت تلخیص و سرعت بخشی به فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی هر یک از شاخص‌ها و معیارها با یک حرف اختصاری نشان داده شده است. لازم به ذکر است، در مورد معیارهایی که دارای یک زیر معیار هستند همان علامت اختصاری معیار در نظر گرفته شده است. همانند آنچه در مورد معیارها و زیرمعیارهای بخش اقتصادی-جمعیتی-اجتماعی اتفاق افتاده است.

جدول ۱: ابعاد، شاخص‌ها، معیارها و زیرمعیارهای سنجش کیفیت محیط مسکونی مرکز شهر (محدوده سرشور و چهنو شهر مشهد)

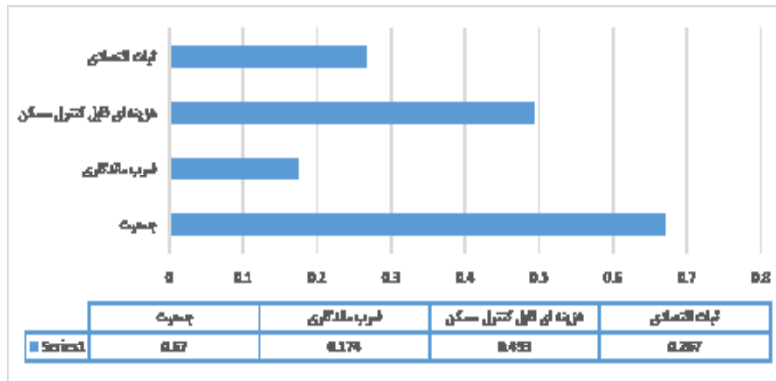
هدف	مؤلفه	علامت اختصاری	شاخص	علامت اختصاری	معیار	علامت اختصاری	زیرمعیار	علامت اختصاری	نوع زیر معیار
سنجش سکونت پایدار در محدوده مرکز شهر	اجتماعی - اقتصادی	E	جمعیتی اقتصادی	E	جمعیت	E 1	میزان جابجایی بین محله‌ای	E 1	کمی
					ضریب ماندگاری	E 2	سالهای ماندن در محله	E 2	کمی
					هزینه‌های قابل کنترل مسکن	E 3	قیمت زمین و آپارتمان	E 3	کمی
					ثبات اقتصادی	E 4	نسبت درآمد خانوار به هزینه‌های زندگی	E 4	کمی
	کالبدی	F	F 1	کالبدی	عدم فرسودگی	F 11	مساحت بافت فرسوده	F 11	کمی و کیفی
					تراکم مناطق مسکونی	F 12	تعداد طبقات	F 121	کمی
						F 122	تراکم بافت	F 122	کمی
					فضاهای باز عمومی	F 13	نسبت فضای خالی به پر	F 13	کمی
			ایمنی	F 14	تداخل سواره و پیاده	F 14	کیفی و کمی		
			F 2	کاری	کاربری چندگانه زمین	F 21	اختلاط کاربری‌ها	F 21	کیفی و کمی
					تعدادل بین مشاغل و مسکن	F 22	فاصله محل کار و زندگی	F 22	کمی
			F 3	دسترسی و حمل و نقل	F 31	یکپارچگی انواع حمل و نقل	وجود ایستگاه مترو، اتوبوس و تاکسی	F 311	کمی و کیفی
میزان اتصال شبکه							F 312	کمی و کیفی	
F 32					پیاده‌روی تا محل کار و تفریح	تسهیلات و عرض مناسب پیاده‌رو	321 F	کیفی	
	نسبت مسیرهای پیاده به کل دسترسی‌ها	F 322				کیفی			
F 33	کیفیت و کارایی حمل و نقل	سطح و سرانه و درصد پارکینگ			F 331	کمی			
		حجم ترافیک و سطح سرویس معابر			F 332	کمی و کیفی			
F 4	مسکن	F 41	تنوع در سبک طرح و نوع مسکن	مساحت واحد مسکونی	F 411	کمی			
				انواع شکل و گونه‌بندی بنا	F 412	کیفی			
		F 42	طراحی کارآمد ساختمان و مکان	استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر و مصالح زیست‌پذیر	F 421	کیفی و کمی			
				تلفیق ساختمان و پوشش گیاهی	F 422				
G	زیست‌محیطی	G 1	عدم وجود آلاینده‌های محیطی	عدم وجود آلودگی ناشی از ترافیک	G 11	کمی و کیفی			
				کارآمدی شبکه تاسیسات زیربنایی	G 12	کمی و کیفی			
		G 2	حفظ عناصر طبیعی و اندامواره مانند کال، مسیل، پوشش گیاهی و غیره	G 2					
		G 3	میزان فضای سبز موجود	G 3	سطح، سرانه و درصد فضای سبز	G 3	کمی		

کمی و کیفی	H111	تشکلهای و نهادهای مردمی	H11	نهادهای مردمی	H1	میزان مشارکت مردمی	H	تجربی ادراکی
	H112	مشارکت در بازسازی و نوسازی محله						
کمی و کیفی	H121	وجود فضاهای مناسب شکل‌گیری مراسم	H12	آیین‌ها و مراسم				
کمی	H211	سطح، سرانه و درصد	H21	فضاهای گذران اوقات فراغت	H2	حضورپذیری در اجتماع		
کیفی	H212	میزان و نوع دسترسی به این کاربری						
پرسش‌نامه	H311	تمایل به ادامه سکونت	H31	رضایت‌مندی ساکنان-شاغلان	H3	بررسی رضایت‌مندی ساکنان، شاغلان، زائرین		
	H312	رضایت از بهداشت محیط						
	H313	رضایت از نظارت و امنیت						
	H314	نزدیکی محل کار و سکونت						
	H315	خاطره انگیزی و هویت محیط						
پرسش‌نامه	H321	پاسخگو بودن محیط به نیازها	H32	رضایت‌مندی زائرین				
	H322	نظارت و امنیت محیط						
	H323	بهداشت محیط						
کمی و کیفی	H41	عناصر شاخص طبیعی یا مصنوع	H41	هویت محلی	H4	حس مکان		
کمی و کیفی	H421	عناصر تاریخی	H42	خاطره انگیزی				
کمی و کیفی	H422	پاتوق‌های جمعی						
کمی و کیفی	H511	تراکم جمعیت شب	H51	حیات شبانه‌روزی	H5	امینت		
کمی و کیفی	H512	تامین روشنایی و نورپردازی مناسب						
کمی و کیفی	H521	عدم وجودلبه‌های خاموش	H52	عدم وجود فضاهای بی‌دفاع				
کمی و کیفی	H522	عدم وجودفضاهای رها شده						

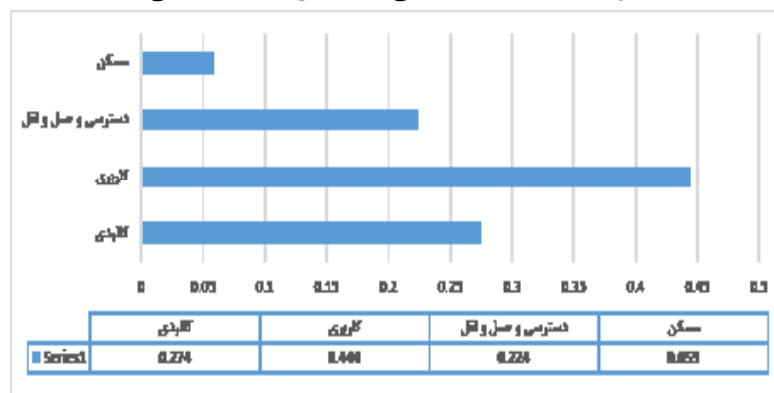
۸. نتایج تحقیق

بررسی کیفیت بافت بر مبنای مطالعات شناخت و تحلیل و برداشت‌های میدانی نشان‌دهنده مسائل و مشکلات عدیده محیط در ابعاد مختلف است. جهت سنجش دقیق کیفیت بافت همانطور که در بخش روش شناسی نیز ذکر شد از روش تحلیل سلسله‌مراتبی استفاده و داده‌ها در نرم‌افزار Expert Choice سنجیده شد و نتایج نهایی بر همین مبنا تدوین شد. جهت تحلیل سلسله‌مراتبی ابتدا ارتباط بین زیرمعیارها، معیارها، شاخص‌ها و در نهایت هدف تبیین شده، مطابق نمودار فوق و بر مبنای جدول ۱ برای هر داده یک علامت اختصاری در نظر گرفته و وارد نرم‌افزار شد. سنجش بر مبنای مقایسه دودویی بین زیرمعیارها، معیارها و در نهایت شاخص‌ها صورت گرفت. از مقایسه دودویی بین متغیرها نمودارهای ۴ تا ۸ حاصل شد که به خوبی میزان اهمیت هر یک از معیارها در یک بعد و جدول ۲ وزن و اهمیت نسبی شاخص‌ها را از جمع وزن نسبی معیارها و زیرمعیارها نسبت به ابعاد دیگر نشان می‌دهد.

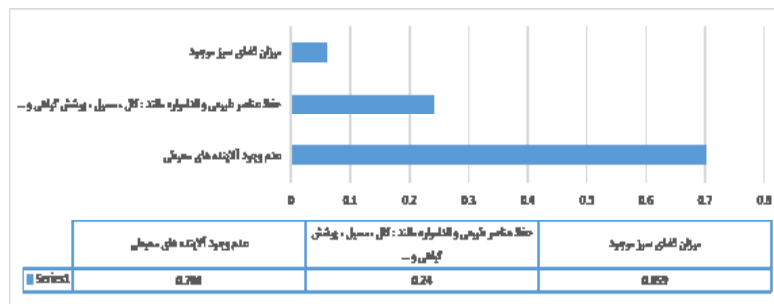
نمودار ۴: مقایسه دو دویی معیارهای عملکردی - کالبدی



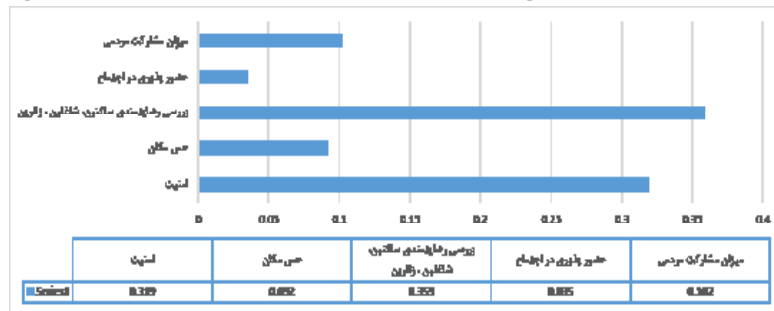
نمودار ۵: مقایسه دو دویی معیارهای زیست محیطی



نمودار ۶: مقایسه دو دویی معیارهای تجربی - ادراکی



نمودار ۷: مقایسه دو دویی شاخص‌ها در ابعاد چهارگانه کیفیت محیط مسکونی



جدول ۲: ماتریس وزن نسبی شاخص‌ها در ابعاد چهارگانه کیفیت محیط در مقایسه دودویی

وزن نسبی هر شاخص	تجربی - ادراکی	زیست محیطی	اجتماعی - اقتصادی - جمعیتی	کالبدی - عملکردی	
۰,۵۴۴	۳	۴	۵	۱	کالبدی - عملکردی
۰,۰۹۷	۱/۳	۱	۱	۱/۵	اجتماعی - اقتصادی - جمعیتی
۰,۱۰۴	۱/۳	۱	۱	۱/۴	زیست محیطی
۰,۲۵۶	۱	۳	۳	۱/۳	تجربی - ادراکی

سپس هر یک از زیرمعیارها، معیارها و شاخص‌ها بر مبنای هدف که همان ارزیابی کیفیت محیط مسکونی است، با سه گزینه کیفیت پایین، متوسط و خوب، سنجیده شده و به هر یک از متغیرها نمره‌ای تعلق گرفت. در نهایت، امتیاز نهایی گزینه‌ها مطابق جدول ۲ از ضرب دو ماتریس وزن و اهمیت نسبی معیارها در امتیازشان نسبت به کیفیت حاصل شد. این جدول نشان می‌دهد کیفیت محیط در ابعاد مختلف و در مجموع رده پایین جای دارد.

جدول ۳: امتیاز هر یک از ابعاد چهارگانه نسبت به هدف و امتیاز نهایی کیفیت محیط مسکونی محدوده مورد مطالعه

ارزیابی کیفیت / امتیاز شاخص‌ها	کالبدی - عملکردی	اجتماعی - اقتصادی - جمعیتی	زیست محیطی	تجربی - ادراکی	امتیاز نهایی = امتیاز شاخص‌ها * وزن نسبی هر شاخص
کیفیت بالا	۰,۱۲۲	۰,۰۹۸	۰,۵۳۹	۰,۱۲۳	۰,۳۰۴
کیفیت متوسط	۰,۱۸۷	۰,۶۴۸	۰,۵۵۷	۰,۱۶۴	۰,۳۱۷
کیفیت پایین	۰,۲۳۰	۰,۳۲۰	۰,۷۱۵	۰,۲۹۷	۰,۳۸۲

نتایج اصلی این مقاله که با دو هدف اصلی یعنی «ارزیابی کیفیت محیط مسکونی محدوده مرکزی شهر مشهد» و همچنین «تدوین شاخص‌ها و معیارهای ارتقا پایداری و کیفیت محیط»، با اتکا به روش‌های تحلیلی، توصیفی و سنجش علمی دقیق، نگاشته شده عبارتند از:

- به کارگیری روش تحلیل سلسله‌مراتبی امکان وزن‌دهی معیارها و زیرمعیارها را در تحقق هدف این تحقیق فراهم کرده، تعیین اهمیت معیارها و زیرمعیارها در نرم افزار Expert Choice صورت پذیرفته است.
- نرخ ناسازگاری تحلیل شاخص‌ها ۰,۰۳ و بسیار کوچکتر از ۰,۱ است، در نتیجه قضاوت بین معیارها و شاخص‌ها درست انجام شده است.
- مقوله کیفیت محیط مسکونی متأثر از چهار مؤلفه اصلی یعنی مؤلفه جمعیتی - اجتماعی - اقتصادی، مؤلفه کالبدی - عملکردی، مؤلفه زیست محیطی و مؤلفه تجربی - ادراکی دخیل‌اند. هر چه این ابعاد متوازن‌تر و همسوتر باشند میزان کیفیت بالاتر خواهد بود.
- مطابق نمودار ۴ در بعد اجتماعی - جمعیتی - اقتصادی چهار معیار ضریب ماندگاری، جابجایی جمعیت، هزینه‌های قابل کنترل مسکن و ثبات اقتصادی سنجش شده‌اند، نتایج نشان می‌دهد هزینه‌های قابل کنترل مسکن و در درجه بعد ثبات اقتصادی بالاترین وزن و امتیاز در این بعد را از آن خود کرده‌اند.
- بعد عملکردی با چهار شاخص اصلی کاربری، دسترسی و حمل و نقل، مسکن و ایمنی مورد قضاوت قرار گرفته‌اند (نمودار ۵). در این میان کاربری چندگانه زمین بالاترین نسبت و مسکن کمترین سهم را در خود دارد.
- در سنجش بعد زیست محیطی همانطور که نمودار ۶ نشان می‌دهد میزان وجود آلاینده‌ها، حفظ اندام‌های طبیعی و کیفیت‌های اکولوژیک و میزان درصد و سرانه فضای سبز به ترتیب بیشترین سهم و وزن نسبی را بر عهده داشته‌اند.
- میزان رضایت‌مندی ساکنان - شاغلان و زائران، میزان امنیت محیط، میزان مشارکت مردمی، وجود حس مکان و میزان حضورپذیری به ترتیب اهمیت پنج شاخص اصلی سنجش بعد تجربی - ادراکی محیط هستند (نمودار ۷).
- در زمینه کالبدی میزان فرسودگی و دانه‌بندی، در زمینه دسترسی میزان یکپارچگی حمل‌ونقل و نفوذپذیری، در زمینه کاربری میزان اختلاط کاربری‌ها و نزدیکی به محل کار، در زمینه مسکن کیفیت ابنیه و مساحت قطعات، در زمینه اجتماعی ضریب ماندگاری و در زمینه اقتصادی نسبت درآمد به هزینه مهم‌ترین معیارهای دخیل در میزان کیفیت بافت تشخیص داده شده‌اند.

- به‌طور کلی بالاترین وزن و اهمیت در سنجش نهایی از آن بعد عملکردی- کالبدی و بعد ادراکی- تجربی بوده و دو بعد زیست‌محیطی و جمعیتی- اقتصادی با وزن‌های به‌نسبت برابر در رده بعدی اهمیت قرار دارند (نمودار ۷).
- به‌کارگیری روش تحلیل سلسله‌مراتبی و روش تحقیق کیفی که بیشتر بر مشاهدات کارشناسی و عقلایی مبتنی بوده نتایج مطلوبی جهت طبقه‌بندی کیفیت محیط از نظر میزان پایداری فراهم نموده است. بر مبنای هدف تحلیل که سنجش کیفیت محیط مسکونی است سه درجه کیفی خوب، متوسط و پایین به‌عنوان گزینه‌های زیرمجموعه هدف تعیین شده و شاخص‌ها، معیارها و زیرمعیارها بر همین مبنا سنجیده شده که در نهایت محدوده مورد مطالعه در رده کیفیت و پایداری پایین جای گرفت.
- محدوده مورد بررسی به‌دلیل همجواری با حرم مطهر امام رضا (ع) و قرارگیری در مرکز خدمات و فعالیت‌های شهری و منطقه‌ای، یکی از مهم‌ترین بافت‌های مرکز شهر مشهد محسوب می‌شود، از این رو کیفیت محیط مسکونی این محدوده تأثیر ویژه‌ای در کیفیت محدوده مرکزی شهر دارد. شناخت، تحلیل و ارزیابی محدوده و نتیجه نهایی کسب شده (کیفیت پایین) بر ضرورت بررسی عوامل دخیل در نتیجه و همچنین ضرورت تدوین راهکارها و سیاست‌های عملی جهت برون رفت از این بحران تأکید دارد.
- معیارهای پیشنهادی در این مقاله با تغییراتی متناسب با ویژگی‌ها و خصوصیات محدوده مطالعه، قابلیت استفاده در سایر بافت‌های مرکزی شهرها را دارد.

References

- Asayesh, H. (2001). *Life Quality Assessment in One Hundred Large Cities of the World*. Urban Management Quarterly, 8, 44-105.
- Cameron, J.W. (2004). *Measuring and Reporting on Sustainability: Beyond the Triple Bottom Line*. Melborn, Victorian Auditor General Office, 16.
- Donmez, L., Gokkaca, Z., & Dedeoglu, N. (2004). Disability and Its Effects on Quality of Life among Older People Living in Antalya City Center, Turkey. *Archives of Gerontology and Geriatrics*, 40(2), 213-223.
- Farnahad, Consulting Engineers. (2010). *Mashhad Comprehensive Plan Studies*. Farnahad Consulting Engineers, Mashhad.
- Golkar, K. (2001). Effective Components of Urban Plan Quality, *Soffeh*, 32.
- Jacobs, J. (2007). *Death and Life of Great American Cities*. (H.R. Parsi, & A. Aflatouni, Trans.). Publishing and Printing Institute, Tehran University.
- Jepson, E.J., & Edwards, M.M. (2010). How Possible is Sustainable Urban Development? An Analysis of Planners, Perceptions about New Urbanism, Smart Growth and the Ecological City, *Planning Practice & Research*, 25(4), 417-437.
- Kwan, R. (2008). *Culture of Urbanism*. (Y. Blairk, Trans.). Azarakhsh, Tehran.
- Lynch, K. (2002). *The Image of the City*. (H. Bahreini, Trans.). Tehran University, Tehran.
- Project for Public Spaces. (2012). *Placemaking and the Future of Cities*. Viewed 01 December 2013, [Http://Www.Pps.Org/Reference/Placemaking-And-The-Future-Of-Cities/](http://www.Pps.Org/Reference/Placemaking-And-The-Future-Of-Cities/)
- Rafiyian, M., Amin Salehi, F., & Taghvaei, A.A. (2010). Quality Assessment of Ekbatan Town, Tehran Residential Environment, *Spatial Planning*, 14, 63-85.
- Rezvani, A.R. (2005). *In Search of Mashhad Urban Identity*. Behjat Publishing House.
- Tarh Andishan Shahr (Tash), Consulting Engineers. (2000). *Renovation and Improvement of the Texture Surrounding Imam Reza's Holy Shrine*. Tarh Andishan Shahr Consulting Engineers, Mashhad.
- Tarh Andishan Shahr (Tash), Consulting Engineers (2010). *Detailed Plan of the Central Area of Mashhad*. Mashhad, Tarhandishan Shahr Consulting Engineers.
- Van Kamp, I., Leidelmeijer, K., Marsman, G., & De Hollander, A. (2003). Urban Environmental Quality and Human Well-Being Toward a Conceptual Framework and Demarcation of Cenepts: A Literature Studay. *Landscape and Urban Planning*, 65, 5-18.
- Van Poll, R. (1997). *The Perceived Quality of the Urban Residential Environment: A Multi Attribute Evaluation*. Phd, University of Groningen, the Netherlands.
- Zabardast, E. (2001). The Use of Hierarchy Analytical Process in Urban and Regional Planning, *Fine Art*, 10, 15-16.
- Zahedi, S., & Najafi, G.A. (2006). Conceptual Expansion of Sustainable Development. *Modares Quarterly*, 10(4), 21.