

عنوان مقاله: تدوین راهبردهای ارتقا کیفیت زندگی در بافت فرسوده با بهره گیری از مدل

Meta-S.W.O.T (مورد پژوهشی: محله نظام آباد)

زهرا سادات سعیده زرآبادی

دانشیار گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران (نویسنده مسئول)

کیمیا آرام جان

دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

Email: kimiaar@yahoo.com

چکیده

در دهه های اخیر بهبود کیفیت زندگی از اهداف عمده متخصصان، برنامه ریزان و دولت ها است. اصل بنیادی پژوهش های کیفیت زندگی شهری این است که مجموعه اقدامات، برنامه ریزی و سیاست های اتخاذ شده در زمینه های مختلف چه اثری بر شهروندان دارد. لذا مطالعات کیفیت زندگی با توجه توأمان ابعاد عینی و ذهنی، سیاست ها و ارزیابی آنها می تواند اهمیت بسزایی در مسائل شهری داشته باشد.

هدف پژوهش حاضر ارتقای کیفیت زندگی در بافت های شهری بالاخص بافت های فرسوده است. روش تحقیق این پژوهش از حیث هدف، توسعه ای - کاربردی است که راهبردهای ترکیبی دارد و معیارهای کیفی و کمی را توأمان مد نظر قرار می دهد، و از مدل راهبردی Meta-SWOT برای دستیابی به رهیافت های موثر بر ارتقای کیفیت زندگی جهت مداخله در بافت فرسوده محله نظام آباد استفاده شد. دیدگاهی که مبتنی بر منابع موجود است و پس از تعیین جایگاه معیارهای عینی و ذهنی کیفیت زندگی در محله نسبت به محله هایی با ویژگی های مشابه (رقیب) به ارائه نقشه رقابتی براساس مهم ترین منابع و قابلیت های بافت فرسوده نظام آباد در مسیر نوسازی و ارتقا کیفیت زندگی می پردازد.

یافته های پژوهش بیانگر این است که در این محله سطح کیفیت زندگی نسبت به محلات رقیب (شارق غربی، گرگان، دهقان و خواجه نصیر طوسی) در موقعیت بهتر قرار گرفته است. بعلاوه پس از تشخیص منابع و قابلیت های درونی محله، الویت بندی تاثیرگذاری آنها در جهت دستیابی به اهداف و با توجه به عوامل کلان محیطی، نظام آباد دارای پتانسیل های بالقوه جهت نوسازی و ارتقا کیفیت زندگی است. از این رو راهبردهایی موثر برای نوسازی در جهت توسعه درونزا پیشنهاد گردیده است.

کلمات کلیدی: کیفیت زندگی شهری، نوسازی، بافت فرسوده، محله نظام آباد تهران، Meta-S.W.O.T

۱. مقدمه

شهرها مانند موجود زنده رشد و زوال را تجربه می کنند. امروزه بخشی از بافت شهرهای ایران، به دلیل عدم تطبیق و همخوانی بافت قدیم شهرها با الگوی جدید شهرنشینی پویایی خود را از دست داده اند. مسائلی از قبیل کم توجهی مسئولین شهری به این مناطق، وجود تشکیلات متعدد و موازی در زمینه مدیریت بافت فرسوده و نیز امکان سرمایه گذاری و توسعه در حاشیه شهرها به سبب ارزانی قیمت زمین باعث شده این مناطق از توسعه شهری عقب بمانند. این فرآیند باعث نزول کیفیت زندگی در این بافت های فرسوده گردیده است. بافت فرسوده در شهرها را می توان بخشی از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن هم از حیث ساختار و هم از حیث کارکرد اجزاء حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است. (Khademi & Joker sarhangi, 2012, p. 101) این بافت ها به میزان زیادی کیفیت خود را از دست می دهند و جریان زندگی در آنها با مشکلات فراوانی روبه رو می شود. بافت های فرسوده شهری که با سه ویژگی ریزدانی، نفوذ ناپذیری و ناپایداری شناخته می شوند به دلیل داشتن مشکلات متعدد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی از چالش های مدیریت شهری و تهدیدی جدی محسوب می شوند. از سوی دیگر مهم ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تامین فضاهای باز و خدماتی و نیز بهبود محیط زیست محسوب می شوند. (Mosaybzade et all, 2012, p. 145) رواج و کاربرد کیفیت زندگی نیز در واقع واکنشی است علیه توسعه یک بعدی اقتصادی در سطح ملی و توسعه ی صرفا کالبدی در مقیاس شهری و تلاشی در راستای دستیابی به معیارهای کیفی در برنامه ریزی بوده. مطالعه این مفهوم بر پایه این فرضیه بنیادین است که محیط اجتماعی و فیزیکی می تواند بر روی خوشبختی و رفاه مردم ساکن در یک محل تأثیرگذار باشد. (Limber, 2006, p. 2) از این رو اتخاذ تصمیمات صحیح و منطقی و انتخاب نوع مناسبی از مداخله، جهت ارتقای کیفیت زندگی شهری در این بافت ها، برای بازگرداندن هویت و حیات شهری به آنها ضروری است. در چنین شرایطی سیاست های مختلف نوسازی می تواند نتایج موثری در بهبود کیفیت زندگی نواحی فرسوده شهری داشته باشد. مسئله ای که در این پژوهش با آن رو به رو خواهیم شد و به کلیات و جزئیات آن خواهیم پرداخت تدوین راهبردهای ارتقای کیفیت زندگی شهری در جهت نوسازی بافت فرسوده به واسطه ی تکنیک Meta-S.W.O.T است که این راهبردها در توجه توأم به ابعاد عینی و ذهنی کیفیت زندگی و شاخص های تشکیل دهنده آنها تدوین می شوند.

کیفیت زندگی یکی از مسائل پیش روی جهان امروز است. (Philips, 2006 : p. 276) همچنین ارتقا کیفیت از مهم ترین اهداف حکومت ها و دولت های مختلف در سطح دنیا محسوب می شود. (Hosseinzade & Mirzaei, 2007 : p. 17) به لحاظ آکادمیک و تخصصی پروژه کیفیت زندگی نخستین بار از پیژو اُدر سال ۱۹۲۰ در کتاب اقتصاد و رفاه به کار برده شد. وی در اثر خود از حمایت حکومت از افراد سطح پایین و تأثیری که این حمایت بر روی زندگی این افراد دارد صحبت می کند. (Niyazi & dalalkhorasani, 2012, p. 204) در طول قرن بیستم مفهوم کیفیت زندگی تحولات اساسی را به خود دیده است. به طور کلی می توان ۳ برش زمانی در بررسی مفهوم آن شناسایی کرد. تا دهه ۱۹۷۰ کیفیت زندگی اساساً معطوف به انگاره های مادی و پیامد رشد اقتصادی در نظر گرفته می شد. از دهه ۱۹۷۰ و در نتیجه ظهور آثار منفی حاصل از رشد اقتصادی از سویی، رواج مفهوم رفاه اجتماعی و پیدایش نظریه توسعه پایدارⁱ از سوی دیگر، کیفیت زندگی ابعاد و پنداشتی اجتماعی تر پیدا کرد و مسائلی چون توزیع پیامدهای حاصل از رشد، حفظ منابع طبیعی و محیط زیست و ... در بر می گرفت و به طور جدی به عنوان هدف اصلی توسعه وارد مبحث برنامه ریزی گردید. در اوایل دهه ۱۹۹۰ با انتشار گزارش برای سازمان ملل با رویکرد توسعه انسانیⁱⁱ و مطرح شدن تامين امتیاز اقتصادی و اجتماعی جوامع انسانی و توسعه انسانی پایدار و صدور بیانیه آمستردام^{iv} در اواسط دهه ۱۹۹۰ و مطرح شدن مولفه های مربوط به توسعه اجتماعی نظریه سرمایه اجتماعی، همبستگی اجتماعی باعث آغاز بحث کیفیت زندگی اجتماعی با تأکید بر سازمان های اجتماعی چون سرمایه اجتماعی، همبستگی اجتماعی، عدالت اجتماعی و ... شد. (Aghazademoghadam, 2015, p. 27)

توجه به مطالعه کیفیت زندگی می تواند به شناسایی نواحی مسئله دار، علل نارضایتی مردم، اولویت های شهروندان در زندگی، تاثیر فاکتورهای اجتماعی-جمعیتی بر کیفیت زندگی و ارزیابی کارایی سیاست ها و استراتژی ها در زمینه کیفیت

زندگی کمک کند و نتایج آن به ارزیابی سیاست‌ها، رتبه بندی مکان‌ها، تدوین استراتژی‌های مدیریت و برنامه ریزی شهری کمک کرده و درک و الویت بندی مسائل اجتماع برای برنامه ریزان و مدیران شهری به منظور ارتقا کیفیت زندگی شهروندان را تسهیل سازد. به واسطه ی بحران کیفیت که در حال حاضر محیط‌های شهری در ایران با آن روبه رو است این مبحث از نظر علمی نیز به بحثی جدی تبدیل گردیده و چنانچه برنامه‌ها و مداخلات در شهرها کماکان بدون توجه به محیط‌های دارای کیفیت شهری در مراحل مختلف تصمیم گیری صورت گیرد تضمینی برای دستیابی به محیط‌های دارای کیفیت مطلوب وجود نخواهد داشت. بحران‌هایی از قبیل تأثیر بصری نامطلوب بافت‌های کهنه و فرسوده، کاهش ضریب مقاومت در برابر بلایای طبیعی و همچنین مقاومت شدید این بافت‌ها در به جریان درآمدن خدمات شهری سبب شده بخش عمده ای از فضای شهری که از نظر فرهنگی- تاریخی باید به نوعی ما را به گذشته مرتبط نماید و حلقه ی اتصال ما به هویت مان باشد عملاً به معضلی برای شهرهای بزرگ یا در حال پیشرفت تبدیل شده است.

بر اساس گزارش‌های رسمی تاکنون ۱۱۲ هزار هکتار بافت فرسوده و سکونتگاه غیررسمی در کشور شناسایی شده است که از این میزان ۶۵ هزار هکتار مربوط به بافت فرسوده و مابقی مربوط به سکونتگاه‌های غیررسمی در کشور است و نزدیک به ۹ میلیون نفر در بافت‌های فرسوده شهری در سطح کشور سکونت دارند. تهران به عنوان پایتخت ایران در سده اخیر تحت تأثیر تحولات شهرنشینی و شهرسازی گوناگونی قرار گرفته است که هر کدام به نوع خود در مقاطع زمانی مختلف کیفیت محیط شهری را دستخوش تغییر کرده اند در این میان محله نظام آباد منطقه ۷ شهرداری تهران که سابقه احداث برخی بناها در آن قریب به صد سال بوده، به تدریج عرصه تحولات کالبدی فضایی بوده و شاخص کیفیت زندگی در آن به شدت تنزل یافته است. از این رو اهمیت تحقیق حاضر ناشی از ضرورت تدوین راهبردهای نوسازی در جهت رسیدن به شاخص‌های مطلوب کیفیت زندگی در بافت فرسوده و زمینه دستیابی به نظام جامع سنجش کیفیت زندگی است.

با توجه به درک اهمیت راهبردهای ارتقا کیفیت زندگی در بافت فرسوده مروری بر مبانی نظری تحقیق صورت گرفته است، که این مفاهیم عبارتند از :

بافت فرسوده شهری: بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق میشود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات و خدمات و زیرساخت های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکین آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و سرمایه گذاران نیز انگیزه جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند. (Rostami & Nazari , 2014,p. 24) بافت فرسوده (مسأله دار) عبارت از بافت های شهری است که وجود عوامل و عناصر مختلف در آن، کاهش ارزش های کیفی محیط زیست انسان را (از جنبه های کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی) در آن فراهم آورده و با کاهش ارزش های سکونتی، نوسازی در بافت متوقف می شود و میل به مهاجرت در جماعت ساکن افزایش می یابد. (Daviran et all , 2012,p. 70) بافت فرسوده به بافتی از شهر اطلاق می شود که ارزش‌های شهروندی آن کاهش یافته و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت و ایمنی خاطر نداشته و نیاز اساسی آنها برآورده نمی‌شود. (Andalib , 2007,p. 20) 2007 هنگامی که حیات شهر در محدوده ای از شهر، به هر علتی رو به روکود می‌گذارد و کوششی جهت رونق مجدد آن صورت نمی‌گیرد، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. فرسودگی در بافتهای شهری بر کالبد بافت و همچنین فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی آن تأثیر گذار است. (Andalib , 2008,p. 18)

نوسازی: انواع مداخله در بافت فرسوده بر اساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نسازی و بازسازی قرار می‌گیرند، این سه نوع مداخله هر یک طیف گسترده ای از اقدامات را برحسب نیاز شامل می‌شوند. (Lotfi et all , 2010 , p. 196) نوسازی در برگیرنده اقداماتی است که با تغییراتی برنامه ریزی شده در کالبد، علاوه بر طولانی شدن عمر اثر به احیای آن نیز مدد می‌رساند. نوسازی بر فعالیت دائمی فضا تأکید داشته و با ایجاد تغییراتی در کالبد، آن را معاصر می‌کند و به ایجاد فضای شهری مناسب کمک می‌کند. پس نوسازی شهری نیز سعی در معاصر سازی دارد. این عمل برخلاف بهسازی می‌تواند به ایجاد فضاهای شهری جدید منجر شود و به گفتگوی خلاق میان گذشته و آینده کمک کند. نوسازی به معنای تجدید

بنای ساختمان‌ها، عمل یا فرایند از میان بردن نشانه‌های خرابی، فرسودگی و ویرانی با مفهوم دوباره سازی و تجدید بنای نور مترادف است. (Nasr, 2017, p. 184)

کیفیت زندگی شهری: به طور کلی کیفیت زندگی شامل مسائل مادی و غیر مادی است. از بعد مادی، کیفیت زندگی نه تنها مقوله‌هایی چون استانداردهای زندگی، امکانات زیر بنایی، تولید اقتصادی، اشتغال، قیمت‌ها، قانون و مانند اینها را در بر می‌گیرد بلکه مواردی چون سلامتی، سرگرمی، اوقات فراغت، فرهنگ و هنر و مانند اینها نیز در همین مقوله می‌گنجد. در بعد مفاهیم غیر مادی، کیفیت زندگی شامل تجارب و دریافت‌های شخصی افراد و بازخوردهای آنها در زندگی واقعی شان است. (Ghorbani & Teymori, 2010, p. 49) زندگی شهری رابطه مستقیمی با ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست محیطی و تسهیلات عمومی و خدمات عمومی محل زندگی افراد دارد. رشد شهرنشینی و تمایل جمعیت‌های انسانی به محیط‌های شهری بستر با اهمیت شدن مفهوم کیفیت زندگی شهری را بیش از پیش فراهم ساخته است. (Ghafari & Omidi, p. 2011) کیفیت زندگی شهری، واژه‌ای در بر دارنده دو دسته از شاخصهای ذهنی (کیفی) و عینی (کمی) است که با توجه به ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، سیاسی و زیست محیطی به دنبال برنامه ریزی تامین نیازهای مادی و معنوی زندگی شهروندان و رضایتمندی حداکثری آنان از زندگی است. (Naghdi & babaei, 2015, p. 3)

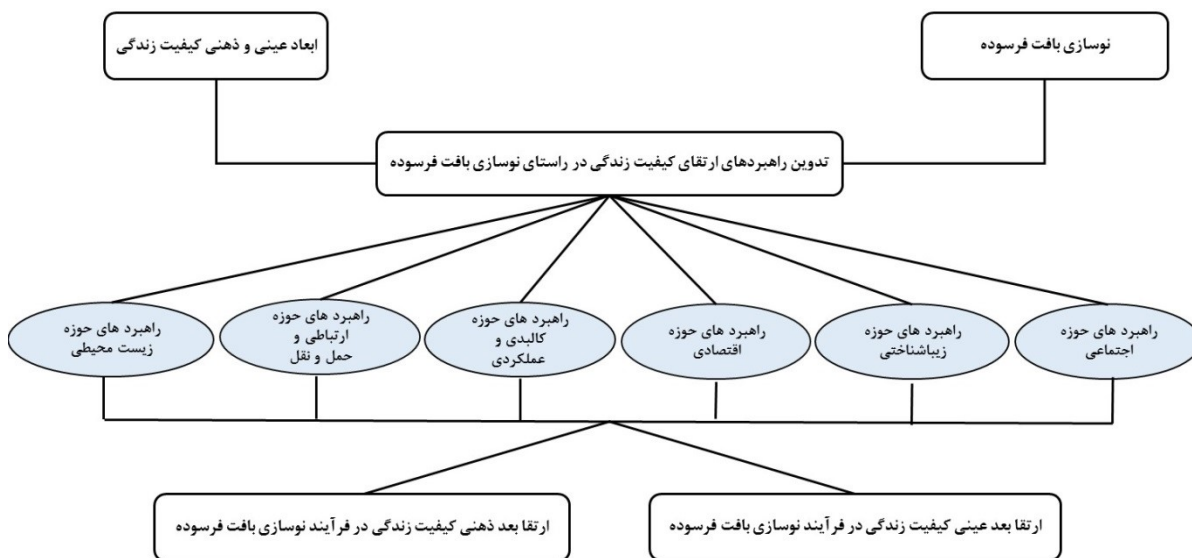
ابعاد و شاخص‌های کیفیت زندگی شهری: کیفیت زندگی دارای ابعاد گوناگونی است که دانشمندان مختلفی در این باره نظر داده‌اند. گروهی به این توافق رسیده‌اند که کیفیت زندگی دارای دو بعد روانشناختی و بعد محیطی است که این دو بعد به یکدیگر وابسته و مرتبط هستند. گری سن و یونگ^v (۱۹۹۸-۱۹۹۴) اشاره می‌کنند، به نظر می‌رسد یک توافق و اجماع وجود داشته باشد که در تعیین کیفیت زندگی دو سری بنیادی از اجزاء و فرایندها در تعامل باشند: آن‌هایی که به یک فرآیند روان شناختی داخلی وابسته‌اند و یک احساس رضایت مندی و یا کامروایی را ایجاد می‌کنند و آن‌ها که در شرایط بیرونی هستند و فرآیندهای داخلی را برمی‌انگیزند. راجع به بعد اول عبارت دیگری بکار رفته‌اند، مثلاً کیفیت زندگی انفرادی/ شخصی، رفاه و خوشبختی ذهنی و درونی یا رضایت از زندگی. برای بعد دوم عبارات و سطوح مختلفی به کار رفته‌اند، مثلاً کیفیت زندگی شهری، کیفیت زندگی اجتماعی، کیفیت مکان و کیفیت زندگی محیطی. (lotfi, 1388, p. 69)

گوناگونی شاخص‌های مورد استفاده در مطالعات کیفیت زندگی شهری بی‌شمار هستند. این مساله با توجه به چند بعدی بودن مفهوم کیفیت زندگی شهری امری بدیهی است. یک توافق عمومی وجود دارد که دو نوع مشخص از شاخص‌ها برای سنجش کیفیت زندگی مناسب هستند. نوع اول که شامل شاخص‌های عینی هستند که جنبه‌های ملموس محیط ساخته شده، محیط طبیعی و حوزه‌های اجتماعی و اقتصادی را اندازه‌گیری می‌کنند. نوع دوم که شاخص‌های ذهنی است، یک بیان قابل اندازه‌گیری از حس رفاه افراد و رضایت مندی از یک جنبه خاص زندگی است. (lotfi, 1388, p. 73)

مدل Meta-SWOT: متاسوات برای نخستین بار توسط تیمی سه نفره متشکل از آگاروال^{vi} استادیار علوم کامپیوتر نوربرت کالج آمریکا و دو تن از همکاران وی در دپارتمان مدیریت بازرگانی همان دانشگاه در سال ۲۰۱۲ با الهام گرفتن از تئوری مبتنی بر منابع معرفی گردید. (Akio, 2005, p. 126) متاسوات مدلی از سری مدل‌های تصمیم‌گیری است که در جهت تعیین استراتژی و راهبرد بلند مدت یا کوتاه مدت و ایجاد تصمیمات بزرگ و کلیدی در باب مسائل و موضوعات مختلف، طراحی شده است. (Pearce Pearce & Robunson, 2005, p. 307) این مدل، ابتدا در جهت تعیین پتانسیل و ظرفیت یک موضوع و یا یک مکان، عوامل درونی و بیرونی مؤثر بر آن را بررسی کرده و سپس با استفاده از این نتایج، راهبردهای مختلف در جهت ایجاد تصمیمات و پیش‌بینی‌ها و راهکارهایی برای بهبود آن مکان یا موضوع تعیین می‌گردد. (Erabi, 2009, p. 3)

با توجه به تعاریف متعددی که از شاخص‌ها و ابعاد کیفیت زندگی شهری ارائه شده است، مد نظر است یک مدل تحلیلی که جامع و مانع باشد و همچنین تمام مواردی که در راستای ارتقای کیفیت زندگی در بافت فرسوده در بر داشته باشد، ارائه گردد. چرا که در این بافت‌ها ویژگی‌های عینی دارای مشکلات فراوان است که در تبع آن ذهنیت افراد نیز تحت تاثیر قرار می‌گیرد.

گیرد. الگوی مورد نظر راهبردهای کیفیت زندگی شهری را در شش حوزه ی کالبدی و عملکردی، ارتباطی و حمل و نقل، زیست محیطی، اجتماعی، زیباشناختی و اقتصادی بررسی می کند.



شکل (۱): چارچوب مفهومی تحقیق

۲. بدنه اصلی مقاله

۲-۱. روش

بررسی متون پژوهش با روش تحلیل محتوایی صورت گرفته و روش پژوهش بر حسب هدف، توسعه ای- کاربردی است. بدین منظور که تحقیق حاضر سعی دارد با استفاده از سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده و شاخص‌های منتخب، به ارتقا کیفیت زندگی در محله نظام آباد دست یابد و با این هدف به مرورمبانی نظری مرتبط با موضوع پرداخته شده است. جمع آوری اطلاعات پژوهش به دو روش کتابخانه ای و میدانی صورت گرفته است. جهت سنجش شاخص‌های عینی و ذهنی کیفیت زندگی با مطالعه و بررسی سندها و گزارش‌های شهرداری منطقه ۷ تهران، طرح‌های مختلف تهیه شده و نیز طرح‌های فرادست، اطلاعاتی در مورد نمونه موردی جمع آوری گردیده است. جهت تدوین راهبردی توسعه و تشریح اهداف، منابع و توانایی‌ها و عوامل کلان محیطی از تکنیک تحلیلی Meta-SWOT استفاده شده است. به گونه ای که پس از جمع‌آوری اطلاعات داده‌ها در محیط نرم افزار Meta-SWOT وارد و مورد ارزیابی قرار می گیرد. جامعه آماری شامل کل افرادی که از جهات خاص مربوط به تحقیق دارای صفات مشترک هستند و مشمول نتایج تحقیق مورد نظر می باشند. جامعه آماری در تحقیق حاضر، اهالی محترم محله نظام آباد شامل ساکنین و شاغلین خواهند بود که در زمان تحقیق ۴۱۲۰ خانوار و در مجموع ۱۲۲۳۲ نفر بوده است.

۲-۲. یافته‌ها

تجزیه و تحلیل یافته‌های تحقیق؛ پس از مشخص شدن مدل مفهومی تحقیق، اطلاعات شناخت محدود در ابعاد اجتماعی، زیبا شناختی، اقتصادی، کالبدی و عملکردی، ارتباطی و حمل و نقل و زیست محیطی جمع آوری گردیده است و به منظور تجزیه و تحلیل یافته‌ها از نرم افزار Meta-SWOT استفاده شده است.

تعیین اهداف تحقیق؛ در نخستین گام مراحل برنامه ریزی Meta-SWOT اهداف عمده پژوهش شناسایی و رتبه بندی شده اند. (جدول ۱)

جدول (۱): اهداف تعیین شده جهت نوسازی بافت فرسوده محله نظام آباد با تاکید بر ارتقا کیفیت زندگی

اهداف	سطح اولویت
رضایت از زندگی به واسطه استیفای حقوق شهروندی	اولویت بالا
حفظ، تقویت و بهره برداری از دارایی‌های محلی جهت باز احیای بستر کالبدی محله	اولویت پایین
نوسازی بافت فرسوده و هویت بخشی به محله	اولویت بالا
توسعه اقتصادی و رونق فعالیتی	اولویت بالا
توسعه کمی و کیفی شبکه راه‌ها	اولویت متوسط
برخورداري ساکنین از زیر ساخت‌ها و خدمات برابر و مطلوب شهری	اولویت متوسط
بهبودی محیط زیست و کاهش انواع آلودگی‌ها	اولویت پایین

شناسایی منابع و قابلیت‌ها؛ پس از تعیین اهداف، منابع و قابلیت‌ها یا همان توان و پتانسیل داخلی که با شناسایی و تقویت آنها بافت فرسوده محله را در رسیدن به اهداف تعیین شده و همچنین رقابت با رقبای یاری می‌کند، تعیین و امتیاز دهی شده است. (جدول ۲)

جدول (۲): منابع و قابلیت‌های محله نظام آباد جهت نوسازی بافت فرسوده

درصد	منابع و قابلیت‌ها	درصد	منابع و قابلیت‌ها
۴٪	دسترسی و مناسب بودن فضاهای مذهبی	۶٪	انجمن‌های محلی فعال
۹٪	وجود طرح‌های مصوب بهسازی و ساماندهی شهری	۶٪	ترغیب شهروندان مشارکت و همکاری
۷٪	امکان حذف کاربریهای ناهمگون و آلوده ساز	۹٪	زمینه‌های مناسب برای رونق اقتصادی و جذب سرمایه
۸٪	امکان بهره برداری از قطعات خالی	۸٪	دسترسی به حمل و نقل عمومی
۷٪	بهره گیری از امکان تجمیع و نوسازی پلاک‌ها	۷٪	احاطه شدن توسط شبکه ارتباطی اصلی
۴٪	برانگیختن حس تعلق خاطر ساکنان قدیمی	۷٪	همجواری با مراکز عمده فعالیتی
۵٪	بهبود حس سرزندگی محدوده	۵٪	قیمت نسبی پایین زمین
		۸٪	سهم زیاد کاربری‌های فرا منطقه ای

شناسایی ابعاد رقابتی؛ در ادامه عوامل اصلی موفقیت با توجه به منابع و قابلیت‌های استخراج شده در دو بعد رقابتی عینی و ذهنی کیفیت زندگی دسته بندی شده و با توجه به این که ماهیت کار مبتنی بر رقابت است، رقبایی که در زمینه نوسازی بافت فرسوده و ارتقا کیفیت زندگی، رقیب به شمار می روند شناسایی گردیده اند. چهار محله پیرامون نظام آباد که عبارتند از شارق غربی، گرگان، خواجه نصیر طوسی و دهقان به عنوان رقبای اصلی شناسایی شده اند. (شکل ۳)

IDENTIFICATION OF COMPETITIVE DIMENSIONS
 Identify two dimensions that differentiate these resources and capabilities.
 Be combined. In our industry we primarily compete on _____ and _____

بعد عینی کیفیت زندگی
 بعد ذهنی کیفیت زندگی

How do you measure size ... ?
 100

IDENTIFICATION OF COMPETITORS
 List the major competitors your organization will face:

شارق غربی
 گرگان
 خواجه نصیر طوسی
 دهقان

BUSINESS SIZE RELATIVE TO COMPETITORS
 How do we compare with our competitors on 100?
 Smaller
 About the Same
 Much Smaller
 Smaller

شکل (۳) : شناسایی ابعاد رقابتی و محلات رقیب

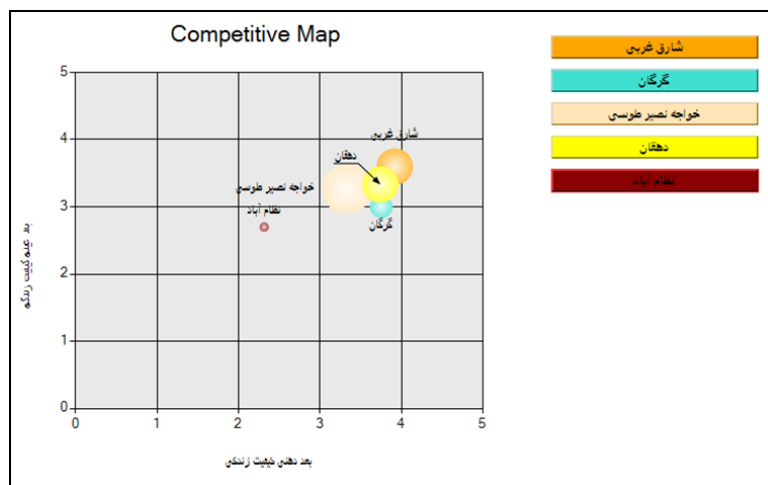
اولین کنفرانس بین المللی و دومین کنفرانس ملی "به سوی شهرسازی، معماری، عمران و هنر دانش بنیان"

مقایسه قابلیت‌های محدوده مورد مطالعه با محلات رقیب؛ در این مرحله محله نظام آباد براساس منابع و قابلیت‌های شناخته شده (در یک طیف پنج تایی از خیلی عالی تا خیلی ضعیف) در جهت شناسایی جایگاه آن نسبت به دیگر محلات رقیب مطابق جدول (۳) مقایسه گردیده است.

جدول (۳) : مقایسه محله نظام آباد با محلات رقیب خود از نظر منابع و قابلیت‌ها ی موجود

منابع و قابلیت‌ها	شارق غربی	گرگان	خواجه نصیر طوسی	دهقان
انجمن‌های محلی فعال	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر
ترغیب شهروندان مشارکت و همکاری	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر
زمینه‌های مناسب برای رونق اقتصادی و جذب سرمایه	بسیار پایین تر	پایین تر	تقریباً برابر	پایین تر
دسترسی به حمل و نقل عمومی	پایین تر	پایین تر	تقریباً برابر	پایین تر
احاطه شدن توسط شبکه ارتباطی اصلی	تقریباً برابر	بسیار پایین تر	پایین تر	پایین تر
همجواری با مراکز عمده فعالیتی	بسیار پایین تر	پایین تر	تقریباً برابر	بسیار پایین تر
قیمت نسبی پایین زمین	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر
سهم زیاد کاربری‌های فرا منطقه ای	بسیار پایین تر	پایین تر	تقریباً برابر	پایین تر
دسترسی و مناسب بودن فضاهای مذهبی	پایین تر	تقریباً برابر	پایین تر	تقریباً برابر
وجود طرح‌های مصوب بهسازی و ساماندهی شهری	بسیار پایین تر	بسیار پایین تر	پایین تر	پایین تر
امکان حذف کاربری‌های ناهمگون و آلوده ساز	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر
امکان بهره برداری از قطعات خالی	تقریباً برابر	تقریباً برابر	پایین تر	پایین تر
بهره گیری از امکان تجمیع و نوسازی پلاک‌ها	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر
برانگیختن حس تعلق خاطر ساکنان قدیمی	پایین تر	تقریباً برابر	پایین تر	تقریباً برابر
بهبود حس سرزندگی محدوده	پایین تر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	پایین تر

نقشه رقابتی و اولویت بندی رقبا؛ در این گام با توجه به مقایسه انجام گرفته در مراحل پیشین، نمودار زیر ترسیم گردید (شکل ۴). همان‌طور که در نقشه مشخص است، وضعیت نظام آباد از لحاظ نوسازی بافت فرسوده در موقعیت فشرده ای نسبت به رقبا قرار دارد. به این ترتیب که از نظر بعد عینی کیفیت زندگی محله شارق غربی با وزن ۳.۹۱ بزرگترین رقیب در محدوده برای محله مورد مطالعه به شمار می رود و محله گرگان با وزن ۳.۷۵، محله دهقان با وزن ۳.۷۴ و محله خواجه نصیر طوسی با وزن ۳.۳۲ به ترتیب رقبای بعدی شمار می روند. همچنین در بعد ذهنی کیفیت زندگی محله شارق غربی با وزن ۳.۶ بزرگترین رقیب برای محله مورد مطالعه به شمار می آید و محله دهقان با وزن ۳.۳۳، محله خواجه نصیر طوسی با وزن ۳.۲۶ و محله گرگان با وزن ۳ رقبای بعدی برای محله نظام آباد به شمار می روند. (جدول ۴)



شکل (۴) : نقشه رقابتی، جایگاه محله نظام آباد نسبت به رقبا

جدول ۴: وزن مزیت رقابتی هر یک از محلات رقیب

امتیاز	مجموع		بعد ذهنی کیفیت زندگی		بعد عینی کیفیت زندگی			
	مطلق	نرمال شده	مطلق	نرمال شده	مطلق	نرمال شده		
۱	۱	۱.۸۹	۶.۵۹	۰.۹۸	۳.۲۶	۰.۹	۳.۳۲	خواجه نصیر طوسی
۲	۲	۱.۹۲	۶.۷۵	۰.۹	۳	۱.۰۱	۳.۷۵	گرگان
۳	۳	۲.۰۲	۷.۰۷	۱.۰۱	۳.۳۳	۱.۰۱	۳.۷۴	دهقان
۴	۴	۲.۱۵	۷.۵۱	۱.۰۹	۳.۶	۱.۰۶	۳.۹۱	شارق غربی

ارزیابی منابع و قابلیت‌ها براساس تئوری مبتنی بر منابع؛ در این گام منابع و قابلیت‌های بافت فرسوده نظام آباد که برای رسیدن به اهداف تعیین شده ضروری است، براساس کمیایی، تقلید ناپذیری و غیر قابل جایگزینی (RIO) مورد سنجش قرار گرفته اند. در این زمینه جدول (۵) به ارزیابی منابع و قابلیت‌ها براساس دیدگاه مبتنی بر منابع اختصاص دارد.

جدول (۵): ارزیابی منابع و توانایی‌ها براساس دیدگاه مبتنی بر منابع

منابع و قابلیت‌ها	کمیایی	تقلید ناپذیری	غیر قابل جایگزینی
انجمن‌های محلی فعال	موافق	موافق	خنثی
ترغیب شهروندان مشارکت و همکاری	موافق	موافق	خنثی
زمینه‌های مناسب برای رونق اقتصادی و جذب سرمایه	کاملاً موافق	موافق	موافق
دسترسی به حمل و نقل عمومی	موافق	خنثی	خنثی
احاطه شدن توسط شبکه ارتباطی اصلی	کاملاً موافق	کاملاً موافق	موافق
همجواری با مراکز عمده فعالیتی	موافق	خنثی	خنثی
قیمت نسبی پایین زمین	مخالف	خنثی	مخالف
سهم زیاد کاربری‌های فرا منطقه ای	کاملاً موافق	موافق	موافق
دسترسی و مناسب بودن فضاهای مذهبی	مخالف	مخالف	خنثی
وجود طرح‌های مصوب بهسازی و ساماندهی شهری	موافق	موافق	خنثی
امکان حذف کاربری‌های ناهمگون و آلوده ساز	خنثی	مخالف	مخالف
امکان بهره برداری از قطعات خالی	مخالف	مخالف	مخالف
بهره گیری از امکان تجمیع و نوسازی پلاک‌ها	مخالف	مخالف	مخالف
برانگیختن حس تعلق خاطر ساکنان قدیمی	موافق	موافق	خنثی
بهبود حس سرزندگی محدوده	خنثی	مخالف	خنثی

شناسایی عوامل مرتبط PESTEL؛ در این گام، به شناسایی عوامل مرتبط PESTEL (سیاسی، اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، تکنولوژی، بوم شناختی و قانونی) پرداخته شده است. این عوامل کلان محیطی درون محیط نیستند ولی دارای تأثیرگذاری قوی بر روی بافت محله هستند و وجود آنها برای نوسازی و ارتقا کیفیت زندگی امری ضروری و حیاتی است. (جدول ۶)

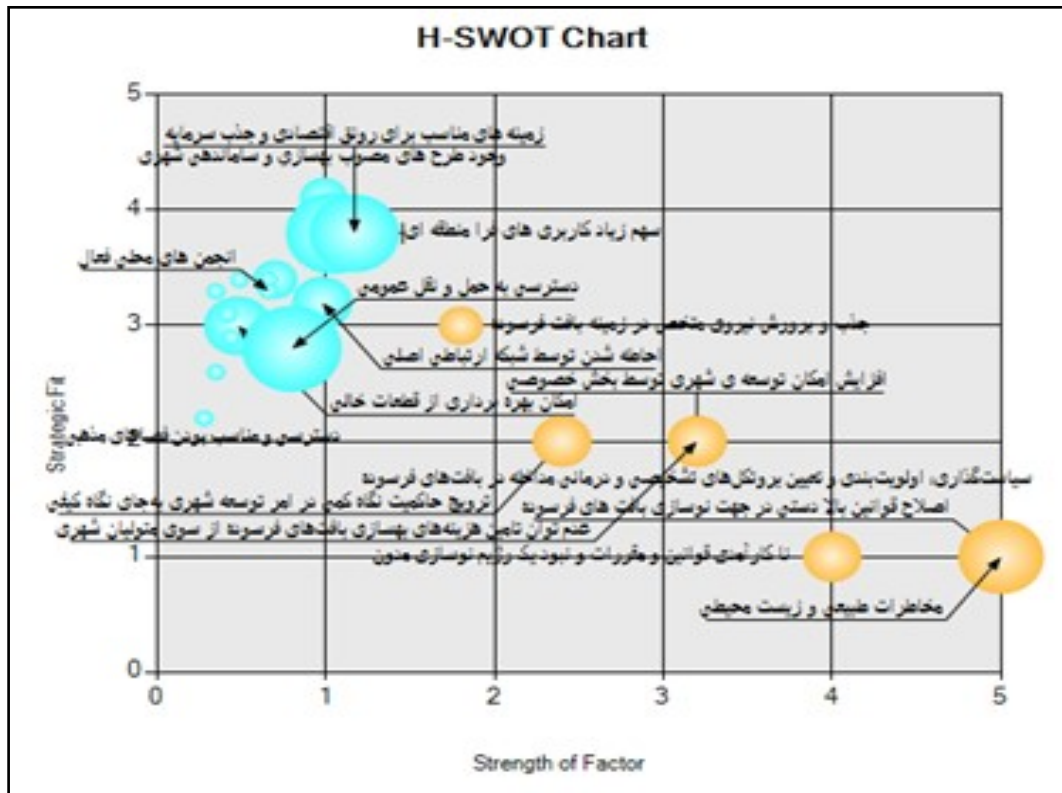
جدول (۶) : عوامل محیطی موثر خارج از کنترل سازمان

درجه اضطرار	احتمال افزایش	تاثیر	وزن	عامل
فوری	بالا	قوی	مهم	استراتژی محدود کردن توسعه تهران و راهبرد توسعه درونی در طرح جامع با توجه به بافت‌های فرسوده
فوری	بالا	قوی	مهم	سیاست‌گذاری، اولویت‌بندی و تعیین پروتکل‌های تشخیصی و درمانی مداخله در بافت‌های فرسوده
فوری	بالا	قوی	مهم	افزایش امکان توسعه ی شهری توسط بخش خصوصی
فوری	خیلی بالا	بسیار قوی	بسیار مهم	اصلاح قوانین بالا دستی در جهت نوسازی بافت‌های فرسوده
نه بسیار زود	متوسط	متوسط	متوسط	جذب و پرورش نیروی متخصص در زمینه بافت فرسوده
فوری	بالا	قوی	مهم	عدم توان تامین هزینه‌های بهسازی بافت‌های فرسوده از سوی متولیان شهری
فوری	بالا	متوسط	مهم	اعمال رویکرد سلیقه‌ای و مقطعی در مواجهه با بافت‌های فرسوده
فوری	بالا	متوسط	مهم	ترویج حاکمیت نگاه کمی در امر توسعه شهری به جای نگاه کیفی
بسیار فوری	خیلی بالا	بسیار قوی	بسیار مهم	مخاطرات طبیعی و زیست محیطی
فوری	خیلی بالا	قوی	بسیار مهم	نا کارآمدی قوانین و مقررات و نبود یک رژیم نوسازی مدون

استراتژی تناسب ؛ الف) تناسب بین منابع و قابلیت‌ها و عوامل خارجی : هدف، ارزیابی میزان تأثیر، پشتیبانی و تأثیرپذیری منابع و توانایی‌ها در عوامل خارجی که همان تناسب راهبردی است، است این مقایسه‌ها زوجی و دودویی بوده است.

ب) تناسب بین منابع و قابلیت‌ها و اهداف پژوهش : در این گام میزان تأثیر منابع با قابلیت‌ها بر اهداف تعیین می شود. طبق روال گام قبل مقایسه‌ها زوجی و دودویی بوده است.

ج) نقشه استراتژیک : در نهایت با توجه به مقایسات پیشین، نقشه راهبردی ترسیم گردیده است. با توجه به این که محور افقی با ارزش بودن، تقلید ناپذیری و تناسب سازمانی و محور عمودی میزان و درجه تناسب راهبردی عوامل را نشان می دهد، اندازه هر حباب نیز میزان تناسب با اهداف را مشخص می کند.



شکل (۵): نقشه راهبردی نوسازی بافت فرسوده محله نظام آباد

با توجه به نقشه ترسیم شده، در میان عوامل کلان محیطی (حباب‌های قهوه ای) دو عامل مخاطرات طبیعی و زیست محیطی و اصلاح قوانین بالادستی در جهت نوسازی بافت فرسوده با توجه به موقعیت قرارگیری ($X=5, Y=1$) توأمان دارای بیشترین میزان اثرگذاری بر بافت فرسوده محله نظام آباد هستند. البته با توجه به اندازه حباب‌ها، مخاطرات طبیعی و زیست محیطی ($Bubble\ size=5$) و پس از آن اصلاح قوانین بالادستی در جهت نوسازی بافت فرسوده ($Bubble\ size=3$) از لحاظ درجه اضطراری بودن نیز دارای بیشترین میزان امتیاز و نیازمند بررسی فوری هستند. همچنین حباب مربوط به ناکارآمدی قوانین و مقررات و نبود یک رژیم مدون نوسازی ($X=4, Y=1, Bubble\ size=3$) از عوامل اثرگذار بر نوسازی بافت فرسوده هستند. با توجه به بزرگی اندازه حباب، این عامل نیز از لحاظ درجه اضطراری دارای امتیاز بالا است و که برای بهبود وضعیت نظام آباد باید فوراً مدنظر قرار گیرند. جذب و پرورش نیروی متخصص در زمینه بافت فرسوده ($X=1.79, Y=3, Bubble\ size=2$) با توجه به موقعیت قرارگیری در نقشه دارای کمترین میزان اثرگذاری بر نوسازی بافت فرسوده نظام آباد است، همچنین با توجه به اندازه حباب دارای کمترین درجه امتیاز بین منابع از لحاظ اضطراری بودن هستند. اما در بین منابع و قابلیت‌های بافت فرسوده نظام آباد (حباب‌های فیروزه ای)، وجود طرح‌های مصوب بهسازی و ساماندهی شهری ($X=0.99, Y=4.09, Bubble\ size=2.21$) و سهم زیاد کاربری‌های فرامنطقه ای ($X=1.03, Y=3.79, Bubble\ size=5.57$) با توجه به موقعیت قرارگیری در روی نقشه دارای بیشترین میزان تناسب راهب ردی با عوامل کلان هستند؛ یعنی در واقع این دو منبع یا قابلیت در محله نظام آباد دارای چهار ویژگی (VIRO) یعنی ارزشمندی، کمیاب بودن، تقلیدناپذیری، و تکرارناپذیری بودن در میان رقبای محله نظام آباد در زمینه نوسازی بافت فرسوده هستند. بنابراین می‌طلبد که با توجه به این منابع و قابلیت‌ها در زمینه تقویت و توانا ساختن بیشتر این موارد اقدام شود تا در آینده کیفیت زندگی در این محله به وضعیت مطلوبی نسبت به محلات رقیب دست پیدا کند. همچنین با توجه به اندازه حباب‌های فیروزه ای رنگ سه قابلیت دسترسی به حمل و نقل عمومی ($X=0.8, Y=2.79, Bubble\ size=6$)، سهم

زیاد کاربری‌های فرا منطقه ای ($X=1.03$, $Y=3.79$, Bubble size=5.57) و زمینه‌های مناسب برای رونق اقتصادی و جذب سرمایه
 (X=1.17, Y=3.79, Bubble size=5.35) دارای بیشترین میزان تناسب با اهداف نوسازی بافت فرسوده هستند؛ بنابراین محله نظام آباد برای دستیابی به اهداف تعیین شده خود باید به این عوامل توجه ویژه داشته باشد.

۳. نتیجه‌گیری

در سال‌های اخیر با توجه به تحولات سریع و به تبع آن دگرگونی در ساختار کالبدی، اقتصادی و اجتماعی شهرها، عدم انطباق بافت‌های قدیم با نیازهای امروز و همچنین مطرح شدن نظریات توسعه پایدار و درونزا شهری اهمیت نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری بیش از پیش مشخص گردیده است. ارتقای کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده شهری به عنوان بستر زیست و شکل دهنده سبک و تعیین‌کننده کیفیت زندگی، از اهداف اصلی اجرای طرح‌های نوسازی است. تحت تاثیر مفهوم کیفیت زندگی برنامه ریزی جهت نوسازی از نگاه صرف کالبدی و کارکردی به دیدگاهی جامع و یکپارچه ارتقا یافته است. نوسازی به منظور ارتقای کیفیت زندگی شهری در هر مقیاس جغرافیایی نیازمند تعریف و شاخص سازی کیفیت زندگی شهری است. این تحقیق در راستای تدوین راهبردهای نوسازی بافت فرسوده محله نظام آباد با تاکید بر ارتقا کیفیت زندگی شهری، با توجه به ابعاد و شاخص‌های مختلف کیفیت زندگی به انجام رسید. با وجود فرسودگی بافت در تحلیل صورت گرفته اثبات شد که با توجه به ابعاد و شاخص‌های ذهنی و عینی کیفیت زندگی، در این محله سطح کیفیت زندگی نسبت به رقبا که شارق غربی، گرگان، دهقان و خواجه نصیر طوسی می باشند در موقعیت بهتر و نسبتاً نزدیک قرار گرفته است. بعلاوه پس از تشخیص منابع و قابلیت‌های درونی نظام آباد، الویت بندی تاثیرگذاری آن‌ها در جهت دستیابی به اهداف و با توجه به عوامل کلان محیطی و نقشه راهبردی تولید شده، محله نظام آباد دارای پتانسیلی‌های بالقوه جهت نوسازی و ارتقا کیفیت زندگی است. از این رو راهبردهایی موثر برای نوسازی در جهت توسعه درونزا پیشنهاد می گردد که عبارتند از :

- وجود طرح‌های مصوب بهسازی و نوسازی و اقدامات انجمن‌ها و متولیان شهری میتواند راه حل مقابله و کاهش مخاطرات طبیعی و زمینه ای برای بازنگری رویکرد سلیقه‌ای و مقطعی در مواجهه با بافت فرسوده را در برداشته باشد.
- طرح‌های مصوب بهسازی و ساماندهی شهری می تواند در جهت اصلاح قوانین بالادستی و توجه به امر کیفیت در نوسازی محدوده موثر باشد.
- طرح‌های مصوب بهسازی و ساماندهی شهری می تواند در جهت اصلاح قوانین بالادستی مربوط به نوسازی و همین طور سیاست گذاری، اولویت بندی و تعیین پروتکل‌های تشخیصی و درمانی مداخله در بافت فرسوده اثر گذار باشد.
- امکان بهره برداری از قطعات خالی، تجمیع و نوسازی پلاک‌ها، حذف کاربری‌های ناهمگون و طرح‌های مصوب بالادستی راهبردی برای توسعه درونی محدوده محسوب می شود
- از یک طرف قیمت نسبی پایین زمین و از سوی دیگر وجود زمینه‌های رونق اقتصادی، کاربری‌های بزرگ مقیاس و همواری با مراکز عمده جمعیتی فرصت توسعه توسط بخش خصوصی و تامین هزینه‌های نوسازی و بهسازی بافت فرسوده را از سوی متولیان شهری فراهم می سازد
- کاربری‌های فرامنطقه ای در چنین بافت‌هایی می تواند سبب ساز تدوین یک رژیم مدون نوسازی گردد
- انجمن‌ها محلی فعال و برانگیخته شدن حس تعلق خاطر ساکنین از یک منظر و همچنین طرح‌های مصوب و عملکردهای فرا منطقه ای نظام آباد می تواند زمینه‌های جذب و پرورش نیروهای متخصص در زمینه بافت فرسوده را فراهم بیاورد
- دسترسی به حمل و نقل عمومی، احاطه شدن توسط شبکه ارتباطی، امکان بهره برداری از قطعات خالی، کاربری‌های فرا منطقه ای و طرح‌های تصویب شده بهسازی و ساماندهی نظام آباد در سیاست گذاری، اولویت بندی و تعیین پروتکل‌های تشخیصی و درمانی مداخله در بافت فرسوده این محدوده تاثیر بسزایی خواهد داشت.

در نهایت از مهم ترین یافته‌های این تحقیق می توان به شناسایی وضع موجود و امکانات و پناسیل‌های بالقوه بافت های فرسوده به عنوان عامل تأثیر گذار در نوسازی این بافت‌ها و ارتقا کیفیت زندگی اشاره کرد.

-
- ⁱ pijo
 - ii Sustainable Development Theory
 - iii Human Development Approach
 - iv Amsterdam Statement
 - v Gary Sen and Younk
 - vi Ravi Agarwal

References

- Aghazade moghadam , sahand (2014) Assessing the quality of urban life in old and new urban areas of Urmia, Master's thesis, Isfahan Art University, Isfahan
- Akio. Tokuda. (2005). the Critical Assessment of the Resource-Based View of Strategic Management. International Affairs
- Andalib , alireza(2008) Modernization of worn-out tissues with the participation of residents of Shahid khob bakht District; District 15 of Tehran, Renovation Organization of Tehran: Repor Publication
- Andalib , alireza(2007) Renovation of the Obsolete Texture of the City of Tehran, Tehran Renovation Organization: Publishing Reipor
- Daviran , esmail & Mehkini , abolfazl & Kazemian , gholamreza & Ali abadi , zeinab (2011) Investigation of intervention in the management of urban worn texture and inefficient tissues with a combined approach (Case study: Zeinabieh Zanzan neighborhood), Urban Planning Research Journal
- Erabi, Seyyed Mohammad (2009) A New Approach from a Resource-Based Perspective to a Corporate Level Strategy in Mother Companies, Development and Development Management Quarterly
- Ghaffari, Gholamreza& Omid, Reza (2011) Quality of Life, Social Development Index, Tehran: Shiraze Publication
- Ghorbani , asol & Teymori , razie (2010) An Analysis of the Role of Urban Parks in Improving the Quality of City Life Using the Seeking-Escaping Pattern (Case Study: Tabriz Town Parks), Human Geography Research
- Hosseinzadeh, Davood & Mirzaei, Sabina (2007) Quality of Work Life and Its Effect on Productivity, Management Quarterly, No. 123
- Khademi , amirhossein & joker sarhang, esa (2012) Evaluation of urban quality of life (case study: Amol city wasting texture), Geography and Environmental Studies
- Lambiri, Dionysia, (2006), Quality of life in the Economic and urban Economic Literature, JEL classification
- Lotfi , sedighe & Malekshahi , gholamreza & Mahdavi , mahdie (2010) Strategic Planning for Improvement of Urbanized Tissues (Case Study: Babol Town), Journal of Human Geography
- Lotfi, Sedigheh (2009) The Concept of Urban Quality of Life: Urban Definitions, Dimensions and Measurements in Planning, Quarterly Journal of Human Geography
- Mosayebzade, ali & Mir najaf, mosa & Bagheri kashkoli , ali (2012) Management of the worn out texture of the desert cities of Iran in order to select the appropriate strategy for the case study of Meybod , Geographical Space Journal
- Naghdi, Asadollah, Babaei, Haydar (1394) A Review of Indicators and Components of Urban Quality of Life (Case Study of Hamedan City), Quarterly Journal
- Nasr , tahere (2017) An Investigation into the Evaluation of Renovated Urban Textile Trends in Iran (Compared to the Global Modernization Experiences) in line with the goals of Sustainable Development, Regional Planning Quarterly
- Niyazi , Mohsen & Dalal khorasani , mohammad (2012) Explaining Social and Cultural Factors Affecting the Quality of Citizens, Studies Cultural and communication
- Pearce, John & Robinson, Richard (2005) Strategic Planning and Management, Translation by Seyyed Mahmoud Hosseini, Tehran: Revelation Book Publishing House
- Philips , D . (2006) . quality of life concept , policy and practice London , routledge

- Rostami , shah bakhti & Nazari , narges (2013) Spatial Analysis of Urban worn Texture with Emphasis on Physical-Cultural Organization (Case Study: Islamabad, West), Journal of Spatial Planning Scientific Research (Geography) of Urban Management Studies