

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

دانشگاه یزد  
دانشکده علوم انسانی  
گروه جغرافیا

پایان نامه  
برای دریافت درجه کارشناسی ارشد  
جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

ارزیابی شاخص‌ها و میزان فرسودگی بافت‌های فرسوده در  
راستای تعیین اولویت‌های ساماندهی محلات فرسوده  
نمونه موردی: منطقه ۳ شهر اصفهان

استاد راهنما: دکتر محمد حسین سرائی

استاد مشاور: دکتر رضا مستوفی الممالکی

پژوهش و نگارش: شیرین مهره‌کش

مهرماه ۱۳۹۲

سپاس بی‌کران پروردگاریکتارا که، هستی‌ام بخشد و به طریق علم و دانش، رهنمونم شد و به، همشینی  
رهروان علم و دانش مفتخرم نمود و خوشه‌چینی از علم و معرفت را روزیم ساخت...  
ماحصل آموخته‌هایم را تقدیم می‌کنم به آنان که مهر آسمانی‌شان آرام، بخش آلام زمینی‌ام  
است...

آنان که ناتوان شدند تا من به توانایی برسم...

مویزانشان سپید شدند تا من رو سفید شوم...

و عاشقانه سوختند تا گرما، بخش وجودم و روشنگر راهم باشند...

به استوارترین تکیه‌گاهم، مهربانی مشفق، بردبار و حامی؛ دستان پر مهر پدرم؛

به سبزترین نگاه زندگیم، که زندگیم را مادیون مهر و عطفوت او می‌دانم؛ چشمان مادرم؛

و به، همسفران مهربان و صمیمی زندگیم؛ برادرانم شهرام و شهاب.

شکر و سپاس خدا را که بزرگترین امید و یاور در محط محط زندگیت... که سخنوران، دستوران و باند و شمارندگان، شردن نعمت های او ندانند و کوشندگان، حق او را زاردن نتوانند...

بدون شک جایگاه و منزلت معلم، فراتر از آنست که در مقام قدردانی از زحمت بی شائبه ی او، بازبان قاصد دست ناتوان، چیزی بخاریم؛ اما از آن جایی که تجلیل از معلم، پاس از انسانی است که هدف و غایت آفرینش را تا این می کند و سلامت امانت یابی را که به دستش سپرده اند، تضمین؛ بر حسب وظیفه:

از پدر و مادر عزیزم... این دو معلم بزرگوارم... که در تمام عرصه های زندگی یار و یاورم بوده اند و مهر و محبت بی کران آنان از آن من شد، بی نهایت سپاسگزارم.

از استاد صبور و دلسو؛ جناب آقای دکتر سرانی، که در کمال سعه صدر، با حسن خلق و فروتنی، از بیچ کلمی در این عرصه بر من دریغ ننمودند و زحمت راهبانی این رساله را بر عهده گرفتند؛ تقدیر و تشکر می نمایم.

از استاد با کمال و شایسته، جناب آقای دکتر متوفی الماکی، که زحمت مشاوره این رساله را متقبل شدند؛ کمال شکر و قدردانی را دارم. و از اساتید ارجمند جناب آقایان دکتر قادر حتمی، دکتر رضائی، دکتر مهرشاهی، دکتر امیدوار، دکتر قدیری، دکتر کلوئی، دکتر بهزادفر، مهندس شهیدزاده، مهندس فشارکی، دکتر شفیع؛ که در طول سال های بیادمانی ساگردیشان در دوران تحصیل مشوقم بوده و همواره از ایده های خوب آنان بهره مند گردیده ام، خاضعانه سپاسگزارم.

از استاد فریخته و فرزانه؛ سرکار خانم دکتر شیخ بگلویه دلیل یاری ها و راهبانی های بی چشمداشت ایشان که بسیاری از سختی ها را بر ایمن آسان نمودند و همچون یک دوست صمیمی مایه دلگرمی من بوده اند، خاضعانه سپاسگزارم.

از زحمت سرکار خانم علومی جهت پیشبرد روند تحصیلی شکر می نمایم.

از دوستان بسیار خوب و صمیمی ام، زحرا طاهرزاده و مهندس رضا گلشن نیا؛ به پاس همراهی ها، عاطفه سرشار و گرمای امید بخش وجودشان که در این سردترین روزگار ان بهترین پشتیبان من در دوران تحصیل بودند، شکر می نمایم.

از دوست دلوزم که با هم آغاز کردیم، در کنار هم آموختیم و به امید هم به آینده چشم می دوزیم، او که وجودش شادی بخش و صفایش مایه آرامش من است، فریبا بهرامی؛ به دلیل همراهی و همدلی همیشگی اش ممنونم.

از همراهن همیشگی و پشتوانه های زندگیم؛ شهرام و شهاب صمیمانه سپاسگزارم. و از تمامی فرشتگانی که بدون وجود محبت ها و همراهی های آنان طی این مسیر برایم رویایی بیش نبود، شکر می نمایم.

باشد که این خردترین، بخشی از زحمت آنان را پاس گوید...

## چکیده

امروزه یکی از سیاست‌های اصلی شهرسازی کشور و چالش‌های شهرسازی معاصر ایران، مقوله بافت‌های فرسوده شهری می‌باشد. عدم توجه و رسیدگی به آن در گذر زمان منجر به افزایش سطح این بافت‌ها و خروج ساکنین بومی گشته است. در این بین آنچه مهم تلقی می‌گردد، موضوع شناسایی بافت‌های فرسوده براساس معیارها و شاخص‌های مناسب و شیوه مداخله متناسب با نوع فرسودگی می‌باشد. در بیش از ۱۰۰ شهر ایران حدود ۸۷ هزار هکتار بافت شهری فرسوده وجود دارد. شهر اصفهان به عنوان سومین کلان شهر ایران؛ دارای ۲۱۵۷/۳ هکتار (حدود ۱۳٪) بافت فرسوده می‌باشد. منطقه ۳ شهرداری اصفهان با مساحت ۲۹۹/۰۶ هکتار بافت فرسوده که بخش عظیمی از بافت تاریخی شهر اصفهان را شامل می‌گردد، توجه به بافت محلات این منطقه را دوجندان نموده است. این پژوهش از نظر هدف تحقیق کاربردی- توسعه‌ای و روش آن توصیفی- تحلیلی است؛ ضمن آن که در روند تحلیل آن از مدل «فرآیند تحلیل سلسله مراتبی» و تکنیک «سوات» بهره گرفته شده است. در راستای جمع‌آوری اطلاعات برخی از شاخص‌ها و همچنین سنجش میزان تمایل ساکنین محلات به مشارکت در ساماندهی محله؛ علاوه بر برداشتهای میدانی و تهیه نقشه‌های مربوطه، با توجه به حجم نمونه بدست آمده از فرمول کوکران، ۲۶۲ پرسشنامه در سطح محلات مورد مطالعه توزیع گردید. پژوهش حاضر با هدف تعیین اولویت‌های ساماندهی محلات واجد بافت فرسوده منطقه ۳ و در راستای بررسی این فرضیه‌ها که علاوه بر سه شاخص کالبدی پیشنهادی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (ریزدانگی، نفوذ ناپذیری و ناپایداری)؛ معیارهای زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی، ساختمانی و خدماتی می‌توانند موجب فرسودگی محلات بافت قدیمی شوند و بین میزان، شدت و نوع فرسودگی و شیوه مداخله در محلات فرسوده رابطه وجود دارد؛ گام برداشته است. همچنین بیان می‌کند جهت تعیین اولویت‌های ساماندهی محلات فرسوده چه الگویی مورد استفاده قرار گیرد. لذا ۶ معیار و ۲۷ شاخص به عنوان شاخص‌های اثرگذار در فرآیند فرسودگی معرفی و ۲۴ شاخص آن بر روی ۸ محله مورد مطالعه ارزیابی گردید. نتایج حاکی از آن بود که از میان ۶ معیار اصلی، معیار کالبدی، ساختمانی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و خدماتی به ترتیب بیشترین تأثیر را در زمینه

فرسودگی بافت محلات شهری داشته‌اند. به علاوه در مقایسه محلات با یکدیگر از منظر شاخص‌های مذکور؛ محلات جویبار، شهشهان، سنبلستان، امامزاده اسماعیل، سرچشمه، نقش جهان، سرتاوه و احمدآباد به ترتیب رتبه یک تا هشت را از نظر میزان فرسودگی کسب کرده‌اند و اولویت اول و دوم شیوه مداخله هر یک متناسب با نوع فرسودگی بیان شده است. بنابراین می‌توان بیان کرد مجموعه عوامل کالبدی، ساختمانی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و خدماتی در شناسایی، نحوه مداخله و تعیین اولویت ساماندهی در بافت‌های فرسوده اثرگذار می‌باشند. در نهایت در راستای ارتقاء سطح کمی و کیفی بافت فرسوده محلات مورد مطالعه، راهکارهایی براساس میزان فرسودگی از نظر معیارها و شاخص‌ها و با توجه به رویکرد مشارکتی ارائه شده است.

**کلید واژه‌ها:** بافت فرسوده، شاخص فرسودگی، ساماندهی، شهر اصفهان.

## فهرست مطالب

عنوان ..... صفحه

مقدمه ..... ۱

### فصل اول: مشخصات طرح پژوهش

۱-۱- تبیین مسأله پژوهشی ..... ۶

۱-۲- اهمیت پژوهش ..... ۸

۱-۳- محدوده مورد مطالعه ..... ۹

۱-۴- اهداف پژوهش ..... ۱۰

۱-۵- فرضیات و سؤال پژوهش ..... ۱۱

۱-۶- روش تحقیق و مراحل آن ..... ۱۱

۱-۶-۱- روش و ابزار گردآوری و تحلیل اطلاعات ..... ۱۲

۱-۶-۲- جامعه آماری ..... ۱۳

۱-۶-۳- روش برآورد حجم نمونه ..... ۱۳

۱-۷- پیشینه‌ی پژوهش ..... ۱۵

۱-۸- محدودیت‌های پژوهش ..... ۲۴

۱-۹- کاربرد نتایج پژوهش ..... ۲۵

### فصل دوم: ادبیات و مبانی نظری پژوهش

مقدمه ..... ۲۸

۲-۱- تعاریف، مفاهیم و مبانی نظری ..... ۲۹

۲-۱-۱- بافت شهری ..... ۲۹

۲-۱-۱-۱- انواع بافت شهری ..... ۲۹

- ۳۱-۱-۲- بافت فرسوده ..... ۳۱
- ۳۱-۱-۲-۱- فرسودگی ..... ۳۱
- ۳۳-۱-۲-۲- انواع بافت‌های فرسوده ..... ۳۳
- ۳۵-۱-۲-۳- ابعاد فرسودگی بافت‌های شهری ..... ۳۵
- ۳۶-۱-۲-۴- تبدیل بافت قدیم به بافت فرسوده ..... ۳۶
- ۳۶-۱-۲-۵- ویژگی‌های بافت فرسوده ..... ۳۶
- ۳۸-۱-۲-۶- معیارهای مصوب شناسایی بافت‌های فرسوده ..... ۳۸
- ۳۹-۱-۳- ضرورت حفظ، نگهداری و احیا ..... ۳۹
- ۴۰-۲-۲- بررسی تجارب در خصوص ویژگی‌های بافت‌های فرسوده شهری ..... ۴۰
- ۴۰-۱-۲-۱- بررسی تجارب جهان در خصوص ویژگی‌های بافت‌های فرسوده شهری ..... ۴۰
- ۴۱-۲-۲-۲- بررسی تجارب ایران در خصوص ویژگی‌های بافت‌های فرسوده شهری ..... ۴۱
- ۴۳-۳-۲- تعیین محدوده‌ی بافت‌های فرسوده شهری ..... ۴۳
- ۴۳-۱-۳-۲- طرح توسعه و عمران کلان شهر مشهد مقدس ..... ۴۳
- ۴۴-۲-۳-۲- طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی ..... ۴۴
- ۴۵-۳-۳-۲- سند راهبردی حاشیه شهر مشهد ..... ۴۵
- ۴۷-۴-۳-۲- توانمندسازی کالبدی-کارکردی بافت‌های فرسوده شهری ..... ۴۷
- ۴۷-۵-۳-۲- شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده‌ی شهر جهرم ..... ۴۷
- ۴۹-۶-۳-۲- بررسی شاخصه‌های کیفیت محیطی در شهر بندر لنگه ..... ۴۹
- ۵۰-۴-۲- معیارهای شناسایی بافت‌های مسأله‌دار و فرسوده شهری ..... ۵۰
- ۵۰-۱-۴-۲- شناسه‌های شناخت بافت ناکارآمد ..... ۵۰
- ۵۲-۲-۴-۲- بافت‌های مسأله‌دار و معیارهای تشخیص آن ..... ۵۲
- ۵۵-۵-۲- رویکرد مداخله به بافت‌های فرسوده ..... ۵۵
- ۵۵-۱-۵-۲- روش‌های مداخله ..... ۵۵



- ۲-۵-۲- نگرش‌های مختلف نسبت به بافت‌های کهن و نوسازی و بهسازی شهری ..... ۵۶
- ۲-۵-۳- روند رویکردهای مداخله در بافت‌های فرسوده در جهان و ایران ..... ۵۷
- ۲-۵-۴- نظریه‌های مرتبط با برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها ..... ۵۹
- ۲-۵-۵- بررسی قطعنامه‌ها و سمینارهای مرتبط با بافت تاریخی شهرها ..... ۶۰
- ۲-۵-۶- تجارب مربوط به اقدامات مرمتی در شهرهای کشور ..... ۶۱
- ۲-۶-۶- فعالیت‌های مربوط به مرمت شهری ..... ۶۳
- ۲-۶-۱- بهسازی ..... ۶۵
- ۲-۶-۲- نوسازی ..... ۶۷
- ۲-۶-۳- بازسازی ..... ۶۹
- ۲-۶-۴- بازآفرینی شهری ..... ۷۱
- ۲-۷-۷- چارچوب نظری ..... ۷۱
- ۲-۸-۸- جمع‌بندی ..... ۷۸

## فصل سوم: ویژگی‌های جغرافیایی بستر پژوهش

- مقدمه ..... ۸۲
- ۳-۱- معرفی محدوده مورد مطالعه ..... ۸۳
- ۳-۱-۱- معرفی اجمالی استان اصفهان ..... ۸۳
- ۳-۱-۲- معرفی اجمالی شهر اصفهان ..... ۸۳
- ۳-۱-۳- معرفی منطقه سه شهر اصفهان ..... ۸۴
- ۳-۱-۴- تاریخچه شهر و منطقه سه شهر اصفهان ..... ۸۷
- ۳-۲- ویژگی‌های جغرافیایی شهر اصفهان و منطقه سه شهرداری اصفهان ..... ۹۲
- ۳-۲-۱- ویژگی‌های زمین‌شناسی شهر اصفهان ..... ۹۳
- ۳-۲-۲- ویژگی‌های اقلیمی شهر اصفهان ..... ۹۵

- ۹۵ ..... اقلیم شهر اصفهان ۱-۲-۲-۳
- ۹۶ ..... رطوبت نسبی ۲-۲-۲-۳
- ۹۷ ..... باد ۳-۲-۲-۳
- ۹۸ ..... بارش ۴-۲-۲-۳
- ۹۹ ..... ساعات آفتابی ۵-۲-۲-۳
- ۹۹ ..... دما ۶-۲-۲-۳
- ۱۰۰ ..... ویژگی‌های جمعیتی، اجتماعی و اقتصادی منطقه سه شهر اصفهان ۳-۳
- ۱۰۶ ..... بررسی وضعیت سواد در منطقه سه شهر اصفهان ۱-۳-۳
- ۱۰۷ ..... بررسی وضعیت فعالیت در منطقه سه شهر اصفهان ۲-۳-۳
- ۱۰۷ ..... ویژگی‌های کالبدی منطقه سه شهر اصفهان ۴-۳
- ۱۰۸ ..... ویژگی بافت تاریخی و قدیمی شهر اصفهان ۱-۴-۳
- ۱۰۹ ..... کاربری اراضی ۲-۴-۳
- ۱۱۰ ..... دانه‌بندی ۳-۴-۳
- ۱۱۳ ..... طبقات ۴-۴-۳
- ۱۱۳ ..... قدمت ساختمانی ۵-۴-۳
- ۱۱۴ ..... کیفیت ساختمانی ۶-۴-۳
- ۱۱۹ ..... ارزش معماری ۷-۴-۳
- ۱۱۹ ..... الگوی مالکیت ۸-۴-۳
- ۱۲۰ ..... نوع دسترسی به قطعات ۹-۴-۳
- ۱۲۰ ..... معابر ۱۰-۴-۳
- ۱۲۳ ..... طرح‌های فرادست ۵-۳
- ۱۲۴ ..... جمع‌بندی ۶-۳

## فصل چهارم: یافته‌های پژوهش

مقدمه	۱۲۶
۱-۴- فرآیند مدل AHP	۱۲۶
۱-۱-۴- ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی	۱۲۷
۲-۱-۴- تعیین ضریب اهمیت معیارها و زیر معیارها	۱۲۷
۳-۱-۴- تعیین ضریب اهمیت گزینه‌ها	۱۲۸
۴-۱-۴- تعیین امتیاز نهایی (اولویت دادن به گزینه‌ها بر مبنای تمامی معیارها)	۱۲۸
۵-۱-۴- بررسی سازگاری در وزن‌دهی	۱۲۹
۲-۴- بررسی شاخص‌ها در محلات مورد مطالعه	۱۳۳
۱-۲-۴- معیار کالبدی	۱۳۳
۱-۱-۲-۴- نفوذ ناپذیری	۱۳۳
۲-۱-۲-۴- نسبت توده و فضا	۱۳۸
۳-۱-۲-۴- کفسازی و مصالح نامناسب معابر	۱۴۱
۲-۲-۴- اقتصادی	۱۴۲
۱-۲-۲-۴- قیمت پایین مسکن	۱۴۲
۲-۲-۲-۴- کم درآمدی خانوار	۱۴۴
۳-۲-۲-۴- نرخ بیکاری	۱۴۶
۳-۲-۴- اجتماعی	۱۴۷
۱-۳-۲-۴- امنیت پایین	۱۴۷
۲-۳-۲-۴- بالا بودن نرخ خانوار در واحد مسکونی	۱۴۸
۳-۳-۲-۴- بالا بودن تراکم جمعیتی	۱۴۹
۴-۳-۲-۴- بالا بودن بعد خانوار	۱۵۰
۵-۳-۲-۴- تنوع قومی	۱۵۲

- ۱۵۳ ..... نرخ رشد منفی ۶-۳-۲-۴
- ۱۵۴ ..... غیر بومی بودن ساکنین ۷-۳-۲-۴
- ۱۵۶ ..... نرخ بی سوادی ۸-۳-۲-۴
- ۱۵۷ ..... زیست محیطی ۴-۲-۴
- ۱۵۷ ..... کاربری های مزاحم ۱-۴-۲-۴
- ۱۵۸ ..... کمبود فضای سبز ۲-۴-۲-۴
- ۱۶۱ ..... شرایط غیربهداشتی (زباله و فاضلاب) ۳-۴-۲-۴
- ۱۶۲ ..... ساختمان های غیراستاندارد، آوار و نخاله های ساختمانی ۴-۴-۲-۴
- ۱۶۳ ..... خدماتی ۵-۲-۴
- ۱۶۳ ..... اراضی بایر، متروکه و مخروبه ۱-۵-۲-۴
- ۱۶۴ ..... عدم پوشش مناسب خدمات و کمبود کاربری های محله ۲-۵-۲-۴
- ۱۶۸ ..... عدم تنوع کاربری در سطح محله ۳-۵-۲-۴
- ۱۶۹ ..... ساختمانی ۶-۲-۴
- ۱۶۹ ..... ریزدانی ۱-۶-۲-۴
- ۱۷۲ ..... قدمت بالای ساختمانی ۲-۶-۲-۴
- ۱۷۴ ..... ناپایداری ۳-۶-۲-۴
- ۱۸۰ ..... بررسی میزان تمایل ساکنین به مشارکت در ساماندهی بافت محله ۳-۴
- ۱۸۴ ..... تحلیل تکنیک SWOT ۴-۴
- ۱۹۷ ..... جمع بندی ۵-۴

### فصل پنجم: بررسی فرضیه ها، پاسخ به سؤال پژوهش و نتیجه گیری

- ۲۰۰ ..... مقدمه
- ۲۰۱ ..... ۱-۵- بررسی فرضیه ها و پاسخ به سؤال پژوهش

۲۰۱	۱-۱-۵- بررسی فرضیه اول
۲۰۷	۲-۱-۵- بررسی فرضیه دوم
۲۰۹	۳-۱-۵- پاسخ به سؤال پژوهش
۲۱۳	۲-۵- نتیجه‌گیری
۲۱۷	۳-۵- پیشنهادات برای پژوهش‌های آینده
۲۱۸	۴-۵- پیشنهادات اجرایی
۲۲۵	ضمائم
۲۲۶	نمونه پرسشنامه
۲۳۱	منابع و مأخذ
۲۳۲	منابع فارسی
۲۴۲	منابع لاتین
۲۴۳	منابع مجازی

## فهرست جداول

عنوان ..... صفحه

### فصل اول: مشخصات طرح پژوهش

جدول ۱-۱-۱- اطلاعات مربوط به جمعیت و خانوار در محلات مورد مطالعه ..... ۱۴

### فصل دوم: ادبیات و مبانی نظری پژوهش

جدول ۱-۲-۱- انواع بافت‌های فرسوده ..... ۳۴

جدول ۲-۲-۲- ویژگی‌های بافت فرسوده از نظر شورایی‌عالی شهرسازی و معماری ..... ۳۷

جدول ۳-۲-۳- ویژگی‌های مشترک بافت فرسوده در شهرهای مختلف جهان ..... ۴۰

جدول ۴-۲-۴- ویژگی‌های بافت‌های فرسوده در شهرهای ایران ..... ۴۲

جدول ۵-۲-۵- شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده در طرح توسعه و عمران مشهد ..... ۴۳

جدول ۶-۲-۶- شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده در طرح سکونتگاه‌های غیررسمی ..... ۴۵

جدول ۷-۲-۷- شاخص‌های بافت فرسوده در سند راهبردی حاشیه شهر مشهد ..... ۴۵

جدول ۸-۲-۸- انحطاط و فرسودگی مراکز قدیمی شهرها ..... ۴۷

جدول ۹-۲-۹- شاخص‌های فرسودگی کالبدی در بافت فرسوده شهر جهرم ..... ۴۸

جدول ۱۰-۲-۱۰- شاخص‌ها و سنجش‌های تعیین اولویت‌های مداخله در بافت‌های فرسوده ..... ۵۰

جدول ۱۱-۲-۱۱- معیارها و زیرمعیارهای بافت مسأله‌دار ..... ۵۳

جدول ۱۲-۲-۱۲- مشخصات بافت‌های فرسوده براساس شناسه‌های مطرح ..... ۵۴

جدول ۱۳-۲-۱۳- روش‌ها و ویژگی‌هایی مداخله در بافت‌های فرسوده ..... ۵۵

جدول ۱۴-۲-۱۴- سیر رویکردهای مداخله در بافت‌های فرسوده در جهان ..... ۵۸

جدول ۱۵-۲-۱۵- سیر رویکردهای مداخله در بافت‌های فرسوده در ایران ..... ۵۹

جدول ۱۶-۲-۱۶- نظریه صاحب‌نظران در زمینه برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها ..... ۵۹

- جدول ۲-۱۷- نتایج حاصل از بررسی قطعنامه‌های داخلی و خارجی ..... ۶۱
- جدول ۲-۱۸- اطلاعات مربوط به برنامه‌ریزی مرمت در برخی از شهرهای ایران ..... ۶۲
- جدول ۲-۱۹- طبقه‌بندی فرسودگی فضاهای شهری ..... ۶۵
- جدول ۲-۲۰- بخش‌های مختلف شیوه بهسازی ..... ۶۷
- جدول ۲-۲۱- بخش‌های مختلف شیوه نوسازی ..... ۶۸
- جدول ۲-۲۲- بخش‌های مختلف شیوه بازسازی ..... ۷۰
- جدول ۲-۲۳- چارچوب نظری پژوهش در رابطه با شاخص‌های فرسودگی ..... ۷۲
- جدول ۲-۲۴- معیارها و شاخص‌های پیشنهادی جهت شناسایی بافت‌های فرسوده ..... ۷۳

### فصل سوم: ویژگی‌های جغرافیایی بستر پژوهش

- جدول ۳-۱- تعداد شهرستان، بخش، دهستان و شهر استان اصفهان در سال ۱۳۸۵ ..... ۸۳
- جدول ۳-۲- ساختار کالبدی فضایی موجود محدوده امروزی اصفهان تاریخی ..... ۸۹
- جدول ۳-۳- بافت‌های محدوده مرکز تاریخی شهر اصفهان ..... ۹۰
- جدول ۳-۴- جمعیت منطقه و شهر اصفهان در سال‌های ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ ..... ۱۰۱
- جدول ۳-۵- مساحت و جمعیت به تفکیک مناطق ۱۴ گانه شهرداری اصفهان ..... ۱۰۱
- جدول ۳-۶- جمعیت محلات منطقه سه در سرشماری سال ۱۳۹۰ ..... ۱۰۲
- جدول ۳-۷- شاخص‌های جمعیتی منطقه سه و شهر اصفهان در سال ۱۳۸۵ ..... ۱۰۴
- جدول ۳-۸- مهاجران وارد شده و محل تولد ساکنین منطقه سه و شهر اصفهان ..... ۱۰۵
- جدول ۳-۹- توزیع جمعیت ۶ ساله و بیشتر و وضعیت سواد در منطقه سه ..... ۱۰۶
- جدول ۳-۱۰- توزیع جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر برحسب فعالیت در منطقه سه ..... ۱۰۷
- جدول ۳-۱۱- بافت‌های فرسوده شهر اصفهان به تفکیک مناطق ۱۴ گانه ..... ۱۰۸
- جدول ۳-۱۲- وضعیت سطوح و سرانه کاربری اراضی منطقه سه شهر اصفهان ..... ۱۰۹
- جدول ۳-۱۳- وضعیت دانه‌بندی قطعات ساختمانی منطقه سه شهر اصفهان ..... ۱۱۰

- جدول ۳-۱۴- تعداد طبقات قطعات ساختمانی منطقه سه شهر اصفهان ..... ۱۱۳
- جدول ۳-۱۵- وضعیت قدمت قطعات ساختمانی منطقه سه شهر اصفهان ..... ۱۱۴
- جدول ۳-۱۶- وضعیت کیفیت قطعات ساختمانی منطقه سه شهر اصفهان ..... ۱۱۵
- جدول ۳-۱۷- وضعیت ارزش معماری قطعات ساختمانی منطقه سه شهر اصفهان ..... ۱۱۹
- جدول ۳-۱۸- الگوی مالکیت قطعات ساختمانی منطقه سه شهر اصفهان ..... ۱۲۰
- جدول ۳-۱۹- ویژگی معابر منطقه سه شهر اصفهان ..... ۱۲۱
- جدول ۳-۲۰- طرح‌های فرادست در شهر اصفهان ..... ۱۲۳

### فصل چهارم: یافته‌های پژوهش

- جدول ۴-۱- مقادیر ترجیحات عددی برای اعمال ضریب ..... ۱۲۸
- جدول ۴-۲- امتیازدهی و رتبه‌بندی ۶ معیار اصلی براساس مقایسه زوجی ..... ۱۳۱
- جدول ۴-۳- امتیازدهی و رتبه‌بندی ۲۴ زیر معیارها براساس مقایسه زوجی ..... ۱۳۲
- جدول ۴-۴- مساحت و درصد اختصاص یافته به معابر و پلاک‌ها به تفکیک محلات ..... ۱۳۴
- جدول ۴-۵- مقایسه محلات از نظر شاخص نفوذ ناپذیری ..... ۱۳۶
- جدول ۴-۶- مقایسه محلات از نظر شاخص نسبت توده و فضا ..... ۱۳۹
- جدول ۴-۷- مقایسه محلات از نظر شاخص کفسازی و مصالح نامناسب معابر ..... ۱۴۱
- جدول ۴-۸- قیمت یک متر مربع زمین مسکونی و تجاری در محلات مورد مطالعه ..... ۱۴۲
- جدول ۴-۹- مقایسه محلات از نظر شاخص قیمت پایین مسکن ..... ۱۴۴
- جدول ۴-۱۰- مقایسه محلات از نظر شاخص درآمد کم خانوار ..... ۱۴۵
- جدول ۴-۱۱- مقایسه محلات از نظر شاخص نرخ بیکاری ..... ۱۴۶
- جدول ۴-۱۲- مقایسه محلات از نظر شاخص امنیت پایین ..... ۱۴۸
- جدول ۴-۱۳- مقایسه محلات از نظر شاخص بالابودن نرخ خانوار در واحد مسکونی ..... ۱۴۹
- جدول ۴-۱۴- مقایسه محلات از نظر شاخص بالابودن تراکم جمعیتی ..... ۱۵۰



- جدول ۴-۱۵- مقایسه محلات از نظر شاخص بالابودن بعد خانوار ..... ۱۵۱
- جدول ۴-۱۶- مقایسه محلات از نظر شاخص تنوع قومی ..... ۱۵۲
- جدول ۴-۱۷- مقایسه محلات از نظر شاخص نرخ رشد منفی ..... ۱۵۴
- جدول ۴-۱۸- مقایسه محلات از نظر شاخص غیربومی بودن ساکنین ..... ۱۵۵
- جدول ۴-۱۹- مقایسه محلات از نظر شاخص نرخ بی‌سوادی ..... ۱۵۶
- جدول ۴-۲۰- کاربری‌های مزاحم تعریف شده در این پژوهش ..... ۱۵۷
- جدول ۴-۲۱- مقایسه محلات از نظر شاخص کاربری‌های مزاحم ..... ۱۵۸
- جدول ۴-۲۲- مقایسه محلات از نظر شاخص کمبود فضای سبز ..... ۱۵۹
- جدول ۴-۲۳- مقایسه محلات از نظر شاخص شرایط غیر بهداشتی (زباله و فاضلاب) .... ۱۶۱
- جدول ۴-۲۴- مقایسه محلات از نظر شاخص ساختمان‌های غیراستاندارد ..... ۱۶۲
- جدول ۴-۲۵- مقایسه محلات از نظر شاخص اراضی بایر، متروکه و مخروبه ..... ۱۶۳
- جدول ۴-۲۶- مقایسه محلات از نظر عنصر شاخص آموزشی محله "دبستان" ..... ۱۶۵
- جدول ۴-۲۷- مقایسه محلات از نظر عنصر شاخص مذهبی محله "مسجد" ..... ۱۶۶
- جدول ۴-۲۸- مقایسه محلات از نظر شاخص عدم تنوع کاربری در سطح محله ..... ۱۶۹
- جدول ۴-۲۹- مساحت و تعداد پلاک‌های محلات مورد مطالعه ..... ۱۷۰
- جدول ۴-۳۰- بررسی وضعیت دانه‌بندی پلاک‌های ساختمانی محلات مورد مطالعه .... ۱۷۰
- جدول ۴-۳۱- مقایسه محلات از نظر شاخص ریزدانگی ..... ۱۷۱
- جدول ۴-۳۲- بررسی وضعیت قدمت پلاک‌های ساختمانی محلات مورد مطالعه ..... ۱۷۲
- جدول ۴-۳۳- مقایسه محلات از نظر شاخص قدمت بالای ساختمانی ..... ۱۷۳
- جدول ۴-۳۴- بررسی وضعیت کیفیت پلاک‌های ساختمانی محلات مورد مطالعه ..... ۱۷۴
- جدول ۴-۳۵- مقایسه محلات از نظر شاخص ناپایداری ..... ۱۷۵
- جدول ۴-۳۶- رتبه هر محله از نظر معیارهای اصلی ..... ۱۷۶
- جدول ۴-۳۷- رتبه هر محله از نظر زیر معیارها ..... ۱۷۷

- جدول ۴-۳۸- اولویت‌بندی محلات از نظر میزان فرسودگی ..... ۱۷۹
- جدول ۴-۳۹- میزان نیاز ساختمان‌ها به اصلاح و تعمیر ..... ۱۸۰
- جدول ۴-۴۰- دلایل عدم نوسازی منزل ..... ۱۸۱
- جدول ۴-۴۱- شیوه‌های مشارکت ساکنین در ساماندهی بافت محله ..... ۱۸۲
- جدول ۴-۴۲- دلایل عدم مشارکت ساکنین در ساماندهی بافت محله ..... ۱۸۴
- جدول ۴-۴۳- تحلیل SWOT برای محله سرچشمه ..... ۱۸۶
- جدول ۴-۴۴- تحلیل SWOT برای محله سرتاوه ..... ۱۸۷
- جدول ۴-۴۵- تحلیل SWOT برای محله احمدآباد ..... ۱۸۸
- جدول ۴-۴۶- تحلیل SWOT برای محله جویباره ..... ۱۸۹
- جدول ۴-۴۷- تحلیل SWOT برای محله شهشهان ..... ۱۹۱
- جدول ۴-۴۸- تحلیل SWOT برای محله سنبلستان ..... ۱۹۲
- جدول ۴-۴۹- تحلیل SWOT برای محله نقش جهان ..... ۱۹۳
- جدول ۴-۵۰- تحلیل SWOT برای محله امامزاده اسماعیل ..... ۱۹۴

#### فصل پنجم: بررسی فرضیه‌ها، پاسخ به سؤال پژوهش و نتیجه‌گیری

- جدول ۵-۱- محلات حائز رتبه اول تا سوم از نظر ۲۴ شاخص فرسودگی ..... ۲۰۴
- جدول ۵-۲- نتایج حاصل از طرح‌های پیشین در رابطه با شاخص‌های فرسودگی ..... ۲۰۶
- جدول ۵-۳- امتیاز، رتبه، اولویت اول و دوم مداخله محلات مورد مطالعه ..... ۲۰۸

## فهرست نمودارها

عنوان ..... صفحه

### فصل سوم: ویژگی‌های جغرافیایی بستر پژوهش

- نمودار ۳-۱- متوسط رطوبت نسبی ماهیانه ایستگاه‌های هواشناسی ..... ۹۷
- نمودار ۳-۲- متوسط بارش ماهیانه ایستگاه‌های هواشناسی ..... ۹۸
- نمودار ۳-۳- متوسط ساعات آفتابی ماهیانه ایستگاه‌های هواشناسی ..... ۹۹
- نمودار ۳-۴- متوسط دمای ماهیانه ایستگاه‌های هواشناسی ..... ۱۰۰
- نمودار ۳-۵- هرم سنی کل منطقه ۳ شهر اصفهان ..... ۱۰۳
- نمودار ۳-۶- هرم سنی محلات مورد مطالعه در منطقه ۳ شهر اصفهان ..... ۱۰۳

### فصل چهارم: یافته‌های پژوهش

- نمودار ۴-۱- میزان تمایل ساکنین به اصلاح و تعمیر منزل ..... ۱۸۱
- نمودار ۴-۲- میزان تمایل ساکنین به مشارکت در ساماندهی بافت محله ..... ۱۸۳

## فهرست تصاویر

عنوان ..... صفحه

### فصل سوم: ویژگی‌های جغرافیایی بستر پژوهش

تصویر ۳-۱- موقعیت شهر اصفهان در تقسیم‌بندی اقلیمی به روش دومارتن ..... ۹۶

### فصل چهارم: یافته‌های پژوهش

تصویر ۴-۱- نمایش گرافیکی امتیازدهی و رتبه‌بندی ۶ معیار اصلی ..... ۱۳۱

تصویر ۴-۲- نمایش گرافیکی اولویت محله‌ها نسبت به معیارهای اصلی ..... ۱۷۸

تصویر ۴-۳- نمایش گرافیکی اولویت‌بندی محلات از نظر میزان فرسودگی ..... ۱۷۹