



تقاضای کیفیت؛ رضایتمندی و مطلوبیت حداکثری گفت‌و‌گوبا دکتر بهروز هادی زنونز

مصاحبه کننده: شیوا کمیزی

وجود دارد و مدرسه و محل ورزشی و گذران اوقات فراغت وجود دارد، قیمت مسکن بالاتر است. اراضی شهری و مسکن شهری را به اتکای همین کیفیت‌های متفاوت در مکان‌های متفاوت می‌توان محاسبه کرد. پس می‌بینید که بر خلاف تصور عمومی، اقتصاددانان به کیفیت اهمیت می‌دهند و آن را اندازه‌گیری می‌کنند.

• **پروژه‌های باز آفرینی در چهار دسته نوسازی، نوسازی مجموعه‌ها یا تک بنا، مرمت و استفاده مجدد از ابنیه ارزشمند واقع در بافت تاریخی، عرصه‌های همگانی یا بافت‌های تاریخی، ساماندهی محورها و مراکز ارزشمند تاریخی و در آخر سکونتگاه‌های غیررسمی، قابل طبقه‌بندی است. کلیدی‌ترین ویژگی که یک پروژه باز آفرینی موفق در هر یک از دسته‌های یاد شده باید داشته باشد چیست؟**

شهر به عنوان کالبد دارای ویژگی‌ها و خصوصیتی است. هدف اصلی ساکنین شهر و بازدیدکنندگان، دستیابی به رفاه و مطلوبیت است. بنابراین هر پروژه باز آفرینی شهری باید به رفاه و رضایتمندی مشتریان اصلی خودش توجه کند. در این معنا آن پروژه‌های موفق است که مثلاً در نوسازی بافت‌های فرسوده موجب کوچ مردم اصلی از آن مکان نشود، بلکه موجب ارتقای کیفیت مسکن و زندگی مردم همان محل باشد، برابری و عدالت در آن رعایت شده و مسکنی تولید کند که در حد توان پرداخت خانوارها باشد. در ارتباط با بازسازی بافت‌های فرسوده و مرمت آثار تاریخی، این آثار تاریخی بدان سبب واجد اهمیت‌اند که فرهنگ و تاریخ یک کشور را در خود متجسم کردند. مخاطبان این بافت‌ها شهروندان، گردشگران داخلی و خارجی هستند. بنابراین در مرمت این بناها جهت افزایش رفاه متقاضیان، مشتریان و استفاده کنندگان باید در حفظ اصالت بنا و هویت آن کوشیده شود. بناهای واقع در بافت تاریخی نباید به موزه تبدیل شوند بلکه ناگزیرند در حیات اقتصادی و اجتماعی شهر نقش داشته باشند. این بناها یا باید به عنوان محل سکونت مورد استفاده قرار گیرند و یا به صورت هتل به بقای خود ادامه داده و یا به صورت بازارچه

• **به نظر شما چرا توجه به مقوله کیفیت تا این میزان اهمیت داشته که ما را به فکر راه انداختن یک جشنواره با موضوع باز آفرینی شهری انداخته است؟**

با توجه به سیر تاریخی بشر در می‌یابیم که بشر اولیه توجه چندانی به کیفیت نداشته و تنها به دنبال تامین نیازهای اساسی نظیر گرسنگی و حفظ خود از حوادث طبیعی بوده است. به تدریج که تمدن، مدنیت و طبقات اجتماعی شکل می‌گیرد، توقعات و سلايق متنوع نیز ایجاد می‌شود. در این شرایط دیگر توجه صرف به تامین مایحتاج زندگی، مثلاً مسکن به عنوان سرپناه و یا غذا به عنوان تامین نیازهای اولیه نیست، بلکه مسئله کیفیت مطرح می‌شود. به تدریج سلیقه آدمی به تناسب فرهنگ و به تناسب درآمدش و موقعیت تاریخی که در آن است، شکل گرفته و عوامل مختلف روانی، اجتماعی و اقتصادی متنوع‌تر و پیچیده‌تر شده و توقعات به نسبت بالاتر می‌رود. اساساً کیفیت با زیبایی، رفاه، ایمنی و حتی سلامت در ارتباط است.

• **شما به عنوان یک اقتصاددان کیفیت را چگونه تعریف می‌کنید؟**

در یک نظریه اقتصادی، وقتی که تقاضاکنندگان مردم باشند، باید کالا را به مولفه‌های مختلف تعیین‌کننده‌اش تجزیه کرد و سهم هر کدام از مولفه‌ها را در تعیین قیمت نهایی آن مشخص نمود. هدف مصرف‌کننده حداکثر کردن مطلوبیت‌هاست و برای حداکثر نمودن این مطلوبیت، سبدي از کالاها را با توجه به محدودیت منابعی که در اختیار دارد انتخاب می‌کند. اگر این موضوع را در رابطه با مسکن (با توجه به ارتباط آن به موضوع) مطرح کنیم، در خرید و فروش آن چندین فاکتور به شرح زیر در قیمت آن اثر گذار است: مساحت زیربنا، تسهیلات ساختمان، کیفیت معماری ساختمان و مصالح، محیط همسایگی، دسترسی به محل کار، کیفیت محیط زیست، کیفیت آب، کیفیت هوا. در مکان‌هایی که کیفیت آب و هوا مطلوب بوده، همسایگان سنخیت بیشتری با هم داشته، زیربنای مسکونی بیشتر است، تاسیسات درونی ساختمان‌ها دارای کیفیت خوبی است و امکان دسترسی سریع به محل کار

و مغازه عمل نمایند و در عین سودآور بودن، خودکفا بوده و روی پای خود بایستند و موجب بازیافته شدن هویت فرهنگی مردم آن محل گردند.

این فرآیند موجب افتخار مردم محل به مکان زندگی و عدم میل به ترک آنجا می‌گردد. اگر مرمت تک بنا و مرمت مجموعه‌های تاریخی و فرهنگی به این اهداف برسند- یعنی هم پایداری اقتصادی را مطمع نظر قرار دهد و هم هویت و اصالت تاریخ و فرهنگی را حفظ نماید به نحوی که رضایت‌مندی مشتریان اعم از گردشگر و خریدار و ساکن را فراهم کند- قطعاً موفق خواهد بود. در غیر این صورت شما می‌توانید اطراف یک بنا حصار کشیده و از آن نگهداری کنید ولی کار کردی برای مردم نداشته باشد بنابراین چه در نوسازی بافت‌ها، چه در مرمت آثار تاریخی، خواست مردم و اقتصاد زمین باید در مرکز توجه قرار گیرد.

بناهای تاریخی که غالباً در مراکز شهرها واقع شده‌است، عموماً جهت حفظ هویت و بار تاریخی، به وسیله سازمان میراث فرهنگی ضابطه‌گذاری می‌گردد که ممکن است این ضوابط با منافع خصوصی مالکان آن در تعارض باشد در نتیجه باید به سمت راه‌حلی‌هایی پیش رویم که تعارض در منافع عمومی و خصوصی به حداقل برسد. هنر شهرسازی در این است که تعادلی بین منافع عمومی و خصوصی به نفع جامعه برقرار کند در غیر این صورت با شکست مواجه خواهد شد.

• به عنوان آخرین سوال، در سکونتگاه‌های غیر رسمی عموماً مردم با سطح درآمدی پایین و مشکلات اقتصادی با محدودیت‌های خدماتی و زیرساختی در حال زندگی هستند. یک باز آفرینی موفق در سکونتگاه‌ها عموماً بر پایه شکل‌گیری و تقویت سرمایه اجتماعی مردم است، اگر بخواهیم از دیدگاه اقتصادی به موضوع نگاه کنیم، یک برنامه برای سکونتگاه‌های غیر رسمی چگونه می‌تواند از نظر اقتصادی منجر به سرزندگی، ارتقای کیفیت زندگی شود و در این ارتباط باید بر روی چه موضوعاتی تکیه کرد؟

در این زمینه دو مطلب مطرح است، یکی سیاست‌های پیش‌گیرانه و دیگری سیاست‌های بعد از وقوع واقعه است. وقتی به شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی نگاه می‌کنیم، علاوه بر مهاجرت فقرای روستایی به شهرها و عوامل اقتصادی که موجب فقر و بیکاری آنها می‌شود باید توجه کنید که معمولاً مقررات شهرسازی که تقلید از اروپا و آمریکا در ایران و بر اساس استانداردها و سرانه‌ها و حداقل قطعه زمین تفکیکی و پارکینگ و... این ضوابط مانع کسب

مالکیت مسکن توسط فقر است، یعنی این استانداردها خود موجب تبعیض اجتماعی و خروج ساکنین از شهر می‌شود. پس اگر بخواهیم از دید پیشگیرانه به مسئله نگاه کنیم (که کم هزینه تر است) باید در این استانداردهای خشک تجدید نظر کنیم. ممکن است در ایالت متحده یک مسکن ۲۰۰ متری مطلوب باشد ولی در ژاپن یک مکان ۹۰ متری خیلی ایده آل و با شکوه باشد و مسکن ۴۰ متری بسیار عادی باشد. ولی در شهرسازی بومی باید به این مطلب توجه نمود. باید به توان پرداخت مردم توجه کرد. وقتی دور شهر محدوده کشیده و به آن خدمات می‌دهیم (بخش رسمی)، بخش غیررسمی شکل می‌گیرد. یکی از معضلات بخش غیررسمی آن است که حدود و حقوق مالکیت در آن تثبیت نشده است. اولین کاری که باید انجام پذیرد آن است که حقوق مالکیت ساکنان حاشیه نشین ایجاد شود. پس شرط دستیابی به منابع مالی کسب حقوق مالکیت است. به محض اینکه حقوق مالکیت ساکنان حاشیه نشین ایجاد شد می‌توانند این را در گروهی بانک گذاشته و وام بگیرند. تامین زیرساخت‌ها بر عهده شرکت‌های دولتی است. شرکت‌های دولتی باید آب و برق و گاز را برای این سکونتگاه‌ها فراهم آورند. شهرداری‌ها هم که متولی حریم استحفاظی شهرها هستند، باید یک طرح هادی برایشان ترسیم کنند. اما باید توجه کرد که قرار نیست در این مکان‌ها مسکن لوکس و با کیفیت بالا تامین گردد که احتیاج اولیه ساکنان را بر طرف کند. چون اگر غیر از این باشد از توان پرداخت مردم خارج می‌شود. آن‌ها کوچ خواهند کرد و به جای دیگر رفته و طبقات دیگر جای آن‌ها را خواهند گرفت، لذا باید دقت کرد که مسکن زیاد لوکس نباشند و در حد توان پرداخت مردم باشد.

توانمندسازی مردم به معنای متشکل کردن و آموزش دادن آن‌هاست و فضا به معنای ایجاد فرصت‌های اشتغال مولد برای مردم محلی و تسهیل رفت و آمد آن‌ها به محل کار است. بعلاوه در بهسازی بافت‌های فرسوده می‌باید به نیازهای اساسی مردم توجه شود همچنین این نکته حائز اهمیت است که در این بافت‌ها به آبادگران یا بساز و بفروش‌ها اجازه دخالت ندهیم زیرا در آن صورت این افراد مسکن را برای بازار تولید خواهند کرد و نه ساکنان و با توجه به توان پرداخت بدون تحمیل بودجه اضافی به دولت و هزینه اضافی به شهرداری‌ها باشد. باید با حداقل‌ها ساخت و توان محلی را به سرمایه واقعی تبدیل کرده و مسکن‌ها را نوسازی کرد.