

تحلیلی بر مطلوبیت اجتماعی و مسکن گزینی بافت های فرسوده با تاکید بر راهبرد توسعه میان افزا (مطالعه موردی: منطقه ۴ کلانشهر تبریز)

محمد رضا پور محمدی^۱، مهدیه طاهونی^۲

^۱ استاد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، عضو هیئت علمی دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

^۲ دانشجوی دکترای رشته ی جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

نام نویسنده مسئول:

مهدیه طاهونی

چکیده

در پی رشد شتابان جمعیت و ظهور تحولات جدید شهرنشینی در جهان، شاهد گسترش الگوهای توسعه ی شهری همانند گسترش افقی و پراکنده رویی هستیم که سبب شکل گیری حومه ها، تخریب اراضی کشاورزی و به فراموشی سپرده شدن بافت های میانی و تهی شدن آن ها از درون شده است. این امر لزوم به کارگیری ظرفیت ها و پتانسیل های درونی و میانی شهر را ضروری می نماید. شهرها به عنوان عالی ترین نمود تمدن بشری، نقش بنیادینی در ایجاد زندگی خوب برای تمام شهروندان دارد؛ اما در عین حال تاکید بر ابعاد کمی رشد در بسیاری از کشورها به ویژه در کشورهای در حال توسعه منجر به دو قطبی شدن شهرها گردیده است که قطبی از شهرها دارای مطلوبیت بیشتر از نظر اجتماعی بوده و قطب دیگر دارای مطلوبیت پایینی است که این خود در ظرفیت پذیری این بافت ها موثر بوده است.

پژوهش حاضر، به بررسی مطلوبیت اجتماعی و مسکن گزینی بافت های فرسوده با تاکید بر راهبرد توسعه میان افزا پرداخته است. روش تحقیق پژوهش حاضر، توصیفی - تحلیلی، ابزار گردآوری داده های پرسشنامه، جامعه آماری بافت فرسوده (منطقه ۴) کلانشهر تبریز و نمونه آماری ۳۸۳ نفر هست که از شهروندان شهر تبریز که بر اساس فرمول کوکران به دست آمده است. برای ارزیابی متغیرهای تحقیق و پایداری سؤالات از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده که با مقدار ۰/۷۹۰، همواره بیش از ۰/۷ برآورد شده است و ارزش گذاری متغیرها با بهره مندی از طیف لیکرت صورت گرفت است و برای تحلیل داده ها از نرم افزار SPSS و Arc GIS و آزمون t-test استفاده شده است. نتیجه پژوهش حاضر، نشان می دهد که به ترتیب درصد (تأثیر در شدت فرسودگی) استحکام کالبدی (به خصوص کیفیت و قدمت ابنیه) و شاخص نفوذپذیری مهم ترین عوامل مؤثر در شدت فرسودگی منطقه مورد مطالعه هستند. و از دیدگاه شهروندان منطقه ۴ کلانشهر تبریز، شاخص مطلوبیت اجتماعی در سطح مطلوب و متغیر مسکن گزینی در سطح متوسط قرار دارد.

واژگان کلیدی: توسعه میان افزا، بافت فرسوده، مطلوبیت اجتماعی، مسکن گزینی

مقدمه

تحولات پیچیده اقتصادی و فنی که پس از انقلاب صنعتی شکل گرفته بود، موجب تغییرات عمیق تری در اندازه شهرها، نسبت جمعیت ساکن در آن‌ها در گردید (Johnsont, 1998:18). بعد از جنگ جهانی دوم، توسعه شهری در کشورهای توسعه یافته با انگیزه‌های متفاوتی شکل گرفت. روند حاکم بر توسعه شهری در این کشورها عبارت‌اند از:

دوره اول: گسترش‌های شهری که خارج از منطقه شهری اتفاق افتاد؛ دوره دوم: گسترش‌های شهری در نواحی‌ای که در داخل منطقه شهری استقرار یافته‌اند؛ دوره سوم: گسترش شهر در تداوم با شهر اصلی (مرکزی)، که درواقع ادامه گسترش کالبدی شهرهای قدیمی و یا شهرهای جدید است. (Merlin, 2000: 23) سده بیستم میلادی با کمی بیش از یک میلیارد نفر جمعیت و ۱۰ درصد شهرنشین آغاز شده و با کمی بیش از شش میلیارد نفر و ۵۰ درصد شهرنشین خاتمه یافته است (صرافی، ۱۳۸۱:۳). از دیدگاه جامعه‌شناختی، شهری شدن در قرن بیستم یک فرآیند جهانی است که نه تنها جهان صنعتی، بلکه جهان سوم نیز به گونه‌ای فزاینده به آن کشانده می‌شود (مه‌دیزاده، ۱۳۸۲:۴). تخمین زده شده است که در سال‌های ۱۹۹۰-۲۰۲۰ حدود ۹۳ درصد افزایش جمعیت در کشورهای در حال توسعه رخ خواهد داد (Devas & Rekodi, 1999:2). در این میان مهم‌ترین اثر پدیده‌های افزایش جمعیت و شهرنشینی تغییر فرم کالبدی و فضایی شهر است (parhas, 1993:133)؛ و شهرها به عنوان عاملان اصلی در آلودگی‌های زیست‌محیطی، افزایش هزینه‌های زیرساخت‌ها، از بین رفتن اراضی مرغوب کشاورزی (ره‌نما و عباس زاده، ۱۳۸۷:۹۳)، کاهش کیفیت محیطی و نابودی منابع مطرح شده‌اند که از ظرفیت‌های زیست‌محیطی خود عبور کرده و حتی فراتر از محیط بلافصل رفته‌اند.

امروزه با توجه به وقوع پدیده پراکنده رویی در شهرهای ایران، ضرورت برنامه‌ریزی مجدد بر روی زمین و مسکن در بافت‌های قدیمی، دوچندان شده است. ساکنین بافت‌های فرسوده شهری غالباً واجد اصالت اجتماعی و فرهنگی بوده است و در برخی مناطق واجد ارزش‌های غنی معماری و شهرسازی نیز می‌باشند لیکن دارای مشکلات گسترده زیربنایی و روبنایی است. از نظر اقتصادی، ظرفیت بالا جهت ایجاد کاربری‌های مختلف شهری از جمله مسکونی، این مناطق را بالقوه متناسب سرمایه‌گذاری‌های توسعه درونی می‌نماید. قریب به ۸۰ درصد این مناطق را خطر جدی زلزله تهدید می‌کند که در صورت عدم توجه به نوسازی و مقاوم‌سازی آن‌ها در آینده باید هزینه‌های چند برابری را صرف بازسازی این مناطق نمود و این صرف نظر از خسارات جبران‌ناپذیر تلفات انسانی و صدمات روحی در کنار فرصت‌های ازدست‌رفته ملی است در این محدوده‌ها فقر شهری اعم از فقر کالبدی و فقر خدماتی متراکم شده و به دلیل فقر اقتصادی ساکنان امکان تغییر خود به خودی و ارتقاء محیط زندگی مناسب تقریباً از بین رفته است. (سازمان عمران و بهسازی، ۱۳۸۴:۱)

لذا رشد شتابان جمعیت شهرنشین، هجوم جمعیت مهاجر به شهرهای بزرگ و لزوم پاسخ‌گویی به نیازهای جمعیت شهرنشین و نیز ارائه خدمات شهری، ضرورت به کارگیری تمام توان‌ها و ظرفیت‌های موجود شهر را بیش‌ازپیش نمایان می‌سازد. بدین منظور لازم است تا به جای توسعه و رشد بی‌رویه شهر به صورت افقی، از طریق پر کردن بافت موجود شهر، افزایش متعادل تراکم و تغییر کاربری بناهای قدیمی و آلوده‌کننده، به رشد و توسعه پایدار شهر دست‌یافت. از سوی دیگر اقتضای زندگی شهرنشینی امروزی چنین است که شهرها مکانی برای زندگی، کار و تفریح باشند و الگوی سکونت در حومه‌ها کار یا تحصیل در مراکز شهری، دیگر جذابیتی برای شهروندان ندارد. در پیاده‌سازی این نوع توسعه انتخاب نقاط مناسب و مطلوب برای توسعه از اهمیت بالایی برخوردار است و شناسایی این نقاط مستلزم درک صحیح عوامل و مؤلفه‌های مرتبط و مؤثر در توسعه میان‌افزا است. (میر مقتدایی، ۱۳۹۰:۱)

به‌طور کلی می‌توان بیان کرد که طی ۳۰ سال اخیر، توسعه درون‌زا، هدف اصلی اغلب شهرها در اروپا و آمریکا بوده است و به‌رغم بسیاری از موفقیت‌ها در این زمینه، کاستی‌های فراوانی هم به چشم می‌خورد اما توسعه میان‌افزا بهترین فرصت را به‌منظور حفظ فضای باز و استفاده بهینه از تأسیسات مجدد اراضی رها شده شکل می‌گیرند و درعین حال تأمین بخشی از مسکن می‌تواند الگوی سیاست‌های رشد و توسعه شهری را به‌خصوص در بخش مسکن فراهم آورد. با توجه به سیاست‌های توسعه میان‌افزا از یک‌سو می‌توان زمینه مناسبی از رشد و توسعه شهری، از سوی دیگر پاسخ‌گویی به نیاز مسکن را در کشور فراهم آورد.

برنامه ریزان و مدیران شهری از طرق گوناگون بایستی عوامل دافعه بافت‌های فرسوده را کمتر کرده و به عوامل جاذبه در جهت رونق بافت‌های فرسوده توجه بیشتری نمایند. از جمله این جاذبه‌ها می‌توان به افزایش مطلوبیت اجتماعی بافت‌های فرسوده اشاره کرد. مطلوبیت اجتماعی محله‌های شهری از جمله عوامل مؤثر در انتخاب محل سکونت است. محله‌هایی که دارای مطلوبیت اجتماعی بالایی هستند در افزایش مسکن‌گزینی مؤثر است و شهروندان تمایل خوبی جهت سکونت در این محله‌ها دارند و بالعکس محله‌هایی که دارای مقبولیت و مطلوبیت پایینی باشند تمایل خوبی از طرف شهروندان جهت سکونت در آن‌ها وجود ندارد. بافت‌های فرسوده شهری نیز از جمله

محدوده‌هایی هستند که مطلوبیت اجتماعی بالایی ندارند و همین امر البته در کنار سایر عوامل منجر به کاهش ظرفیت پذیری این بافت‌ها می‌شود و این امر در نهایت باعث توسعه فیزیکی شهر در اراضی پیرامونی بدون توجه به ظرفیت‌های درونی شده و ناپایداری توسعه شهری را موجب می‌شود.

کلان‌شهر تبریز یکی از کلان‌شهرهای ایران می‌باشد که توسعه بخش مسکن بدون توجه به قابلیت‌های بافت‌های فرسوده و توسعه درونی شکل گرفته است و در تأمین مسکن پتانسیل‌ها و استعدادهای درونی شهر نادیده گرفته شده و توسعه شهر در حوزه‌های پیرامونی، منجر به ناپایداری توسعه شهری شده است این در حالی است که وجود بافت‌های فرسوده مسکونی نادیده گرفته شده است و منجر به پیامدهای منفی در زمینه‌های مختلف همچون زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و ... شده است با توجه به این مسائل و مشکلات به بررسی راهبرد توسعه میان‌افزا در افزایش مسکن‌گزینی و مطلوبیت اجتماعی در کلان‌شهر تبریز خواهیم پرداخت.

در ارتباط با توسعه میان‌افزا تحقیقاتی هم در داخل و هم در خارج از کشور صورت گرفته است که در زیر به آن‌ها اشاره می‌گردد. در زمینه تجارب اجرایی می‌توان به تجارب جهانی مله هورنر و پارک صنعتی وست پالمن در شیکاگو (NEMW,2001:79) آلبینا کرنر، ارکون و مک دام شمالی در پرتلند (Ibid:123) پورث موث در ویرجینیا (Ibid:8) برا و اورنج در کالیفرنیا (Ibid:118) و آپ تاون دالاس در تگزاس (Ibid:79) اشاره کرد. جدول زیر تجارب جهانی اقدامات انجام شده در اراضی قهوه‌ای در جهت توسعه میان‌افزا را نشان می‌دهد.

جدول (۱): تجارب جهانی در زمینه توسعه میان‌افزا

نام تجربه	شهر و کشور	ویژگی مکانی	برنامه ریز طرح	کاربری قدیمی	کاربری جدید	رویکرد طراحی
پارک دیاگونال	بارسلون اسپانیا	پهنه ساحلی در جلوی منطقه راه آهن	زیر نظر شهرداری بارسلون و کمیته "HINES"	ساختمانهای مخروبه صنعتی	فضای سبز و عرصه عمومی شامل فضاهای بازی، تسهیلات ورزشی، کافه تابستانی	ایجاد یک مسیر سبز و ارتباطی بین صدها هزار ساکن آن منطقه و دریای مدیترانه
محله له آل	پاریس فرانسه	در کنار ایستگاه مرکزی مترو پاریس	-	بازارهای عرضه محصولات پروتئینی	کاربری تجاری و مرکز خرید	انتقال کاربری های مزاحم به حومه شهر و توسعه مجدد محله
مرکز هنر و رسانه	دوسلدورف آلمان	بندرگاه اصلی شهر دوسلدورف	زاهای جدید	بارانداز بندرگاه	فضاهای تجاری، اداری، شرکتهای تبلیغاتی، استودیوهای هنری و رستوران	توسعه مجدد از طریق خلق منظر مصنوعی با دید به سمت رودخانه
مجموعه پوتسدامر پلاتز	برلین آلمان	میدان قدیمی شهر که زمانی دیوار برلین آن را دو نیم کرده بود	جمعی از معماران نظیر رنزو پیانو و جیورجیو گراسی	دیوار برلین	میدانی با بدنه مسکونی و ساختمانهای عمومی نظیر فروشگاهها، دفاتر، مؤسسات	زنده و پویا کردن مرکزیتی تاریخی و رشد و توسعه زندگی در آن، حیات اجتماعی و اقتصادی روز و شب

از منظر تحقیقاتی می‌توان به نمونه‌هایی ارزشمند از جمله کتاب *Planing and Urban Design Standards* مربوط به (APA) *American Planing Association* و کتاب *Infill Development Strategies for Successful Northeast – Midwest* از *Institute* اشاره کرد که به معرفی توسعه میان افزا و ارائه شاخص‌هایی در مورد نحوه ظرفیت سنجی سطوح میان افزا می‌پردازند.

شانون ون زندت^۱ (۲۰۱۰) در مقاله *Brownfield redevelopment for Affordable Housing* به سیاست درونی شدن توسعه به‌عنوان رهیافتی برای تهیه مسکن اقشار مختلف جامعه اشاره کرده است.

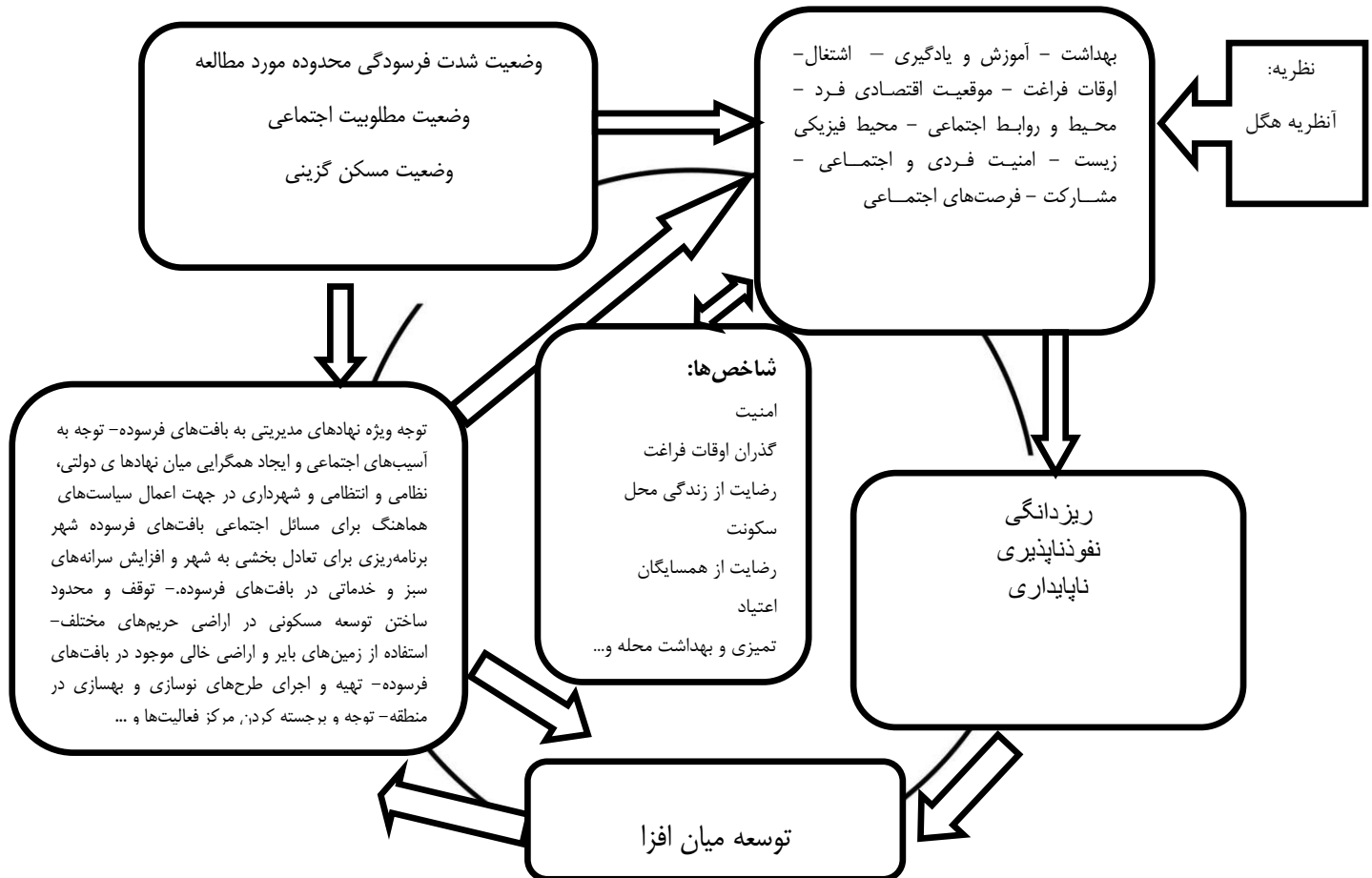
فاریس (۲۰۰۱) و استینکر^۲ (۲۰۰۳) مطالعاتی را پیرامون برآورد مقدار توسعه میان افزا در بین نواحی شهری امریکا انجام داده‌اند. در هر دو مورد پژوهشگران توسعه میان افزا را با اصطلاحاتی عمومی تعریف کرده‌اند: تمامی توسعه‌های مسکونی که در بخش مرکزی شهر به وقوع می‌پیوندد با این وجود مؤلفان رویکردهای متفاوتی داشتند. فاریس تفاوت میان درصد مجوزهای صادرشده برای بناهای مسکونی در بافت مرکزی شهر و نواحی پیرامونی منطقه شهری را مقایسه کرده وی به جمع‌آوری تمامی اطلاعات در تمامی سطوح از سال ۱۹۸۹ تا ۱۹۹۸ پرداخته است. نتیجه آن بود که اکثریت ساخت‌وسازهای جدید مسکونی در بیرون از بخش مرکزی شهر انجام گرفته است و درواقع توسعه میان افزا کم بود.

زیباری و همکاران (۱۳۹۵) در مقاله‌ی شناسایی و بررسی پتانسیل‌ها و قابلیت‌های موجود زمین با تأکید بر توسعه میان افزا (مطالعه موردی: محلات شهر سردشت) به این نتیجه رسیده‌اند که محلات ۳ و ۸ با قرار گرفتن در اولویت‌های ۱ و ۲ دارای بیشترین پتانسیل توسعه میان افزا و محلات ۵ و ۹ در اولویت‌های آخری دارای کمترین ظرفیت جهت توسعه از درون (میان افزا) می‌باشند. طبیبیان و غنی (۱۳۹۴) در مقاله‌ی سنجش پتانسیل توسعه میان افزا در بافت مرکزی تهران به این نتیجه رسیده است که هر ۶ ناحیه منطقه ۱۲ دارای پتانسیل توسعه بر اساس شاخص‌ها و مؤلفه‌های معرفی شده‌اند که در این میان نواحی ۳، ۴ و ۲ دارای بالاترین ظرفیت توسعه در منطقه‌اند.

اسدی (۱۳۹۳) در پایان‌نامه ارزیابی راهبرد توسعه میان افزا در تأمین مسکن و ظرفیت پذیری بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: شهر زنجان) به این نتیجه رسیده است که بین توسعه میان افزا و متغیرهای سرزندگی، مطلوبیت اجتماعی و مسکن گزینی ارتباط معناداری دارد و در ارتقا سرزندگی، افزایش مطلوبیت اجتماعی و مسکن گزینی تأثیر مثبت دارد.

نسترن و قدسی (۱۳۹۳) در مقاله‌ی شناسایی پهنه‌های مستعد توسعه میان افزا در نواحی ناکارآمد مراکز شهرها (مطالعه موردی: منطقه یک اصفهان) به این نتیجه رسیده است که بخش‌های شرقی و جنوبی و قسمت از بخش مرکزی منطقه یک اصفهان که شامل محلات درب کوشک، عباس‌آباد، خلجا، صائب و شاهزاده ابراهیم هستند، بیشترین پهنه‌های مستعد توسعه میان افزا را دارند.

پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۲) در پژوهشی با عنوان ارزیابی پتانسیل میان افزایی در محور تاریخی - فرهنگی کلان‌شهر تبریز به بررسی پتانسیل‌های توسعه میان افزای محدوده مورد مطالعه پرداخته‌اند که نتایج حاصل از این تحقیق نشان می‌دهد با استفاده از توسعه میان افزا و ایجاد تغییراتی در بافت موجود شهر می‌توان سطح پایداری را در شهر ارتقا داده و ساختار کالبدی مناسبی فراهم آورد. رفیعیان و همکاران (۱۳۸۹) در مقاله سنجش ظرفیت توسعه فضاهای بدون استفاده در مرکز شهر قزوین با تأکید بر رویکرد توسعه میان افزا به این نتیجه رسیده است که بالاترین قابلیت توسعه، به محدوده‌هایی مربوط می‌شود که بیشترین مشکلات را از لحاظ شاخص‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی دارند و پلاک‌هایی که از لحاظ ضوابط و قوانین منطقه بندی شرایط مناسبی دارند، دارای بیشترین ظرفیت توسعه‌اند.



شکل شماره (۱): مدل مفهومی تحقیق

با توجه به مسایل فوق، سؤالات تحقیق به این شکل مطرح می شود که:
 شدت فرسودگی محدوده مورد مطالعه چقدر است؟
 وضعیت مطلوبیت اجتماعی و مسکن گزینی اقشار مختلف در بافت مورد مطالعه چگونه است؟

مبانی نظری تحقیق

بحث توسعه میان افزا اولین بار در سال ۱۹۷۶ در کنفرانس هیئت ۳ در کانادا مطرح شد (ارجمند عباسی، ۱۳۸۷: ۲) و سه سال بعد، در سال ۱۹۷۹، انجمن املاک و مستغلات آمریکا رسماً این مفهوم را تعریف کرده و در راستای اهداف اقتصادی به کار گرفت. (Hudnut, 2001:1) در سال ۱۹۸۹ پس از برگزاری کنفرانس برانت لند، گزارش WCED منتشر شد که به طور روشن به توسعه پایدار اشاره می کند. یک سال بعد و متأثر از این سند، گزارش سبز CEC در سال ۱۹۹۰ میلادی تهیه شد و در ۱۹۹۳ میلادی دستور کار ۲۱ سران انتشار یافت. این اسناد که با محوریت موضوع توسعه پایدار تهیه شدند، همگی کمابیش متأثر از پارادایمی بودند که بعد از دهه ۷۰ مبنی بر توسعه میان افزا شکل یافت و هر کدام بخشی از این مفهوم را توسعه داده و آن را غنی ساخته اند. مفهوم توسعه میان افزا در طی این روند تکامل پیدا می کند. این نوع از توسعه که ابتدا در چارچوبی اقتصادی تعریف و تبیین می شود پس از درآمیختن با مفاهیم توسعه پایدار، به لحاظ زیست محیطی هم اهمیت پیدا می کند. هم اکنون از جمله مزایایی که برای توسعه میان افزا ذکر می شود، مزایای زیست محیطی و ارتقای شاخص های توسعه شهری

پایدار است. (Wiley&Sons,2006: 456) در رابطه با مفهوم توسعه میان افزا، تعاریف مختلف، اما درعین حال یکسویی ارائه شده است که به برخی از آن‌ها اشاره می‌کنیم: توسعه میان افزا، استفاده اقتصادی از زمین‌های خالی درون نواحی توسعه یافته شهری است جایی که خدمات و تسهیلاتی همچون آب، جاده دسترسی، حمل و نقل عمومی و یا تعدادی از این تسهیلات وجود دارد (Greensboro 2000:1) توسعه میان افزا شکاف‌های موجود در مجموعه‌های زیستی را پر می‌کند و یک نقش بحرانی در تجدید حیات سکونتگاه‌های انسانی و حفظ و نگهداری منابع و اراضی طبیعی دارد. (Kienitz 2001,4) به عنوان یک استراتژی باز توسعه، توسعه میان افزا، سرزندگی، گوناگونی و سلامت اقتصادی شهر را بهبود می‌بخشد. (Southern Nevad Regional Planning Coalition, 2005: 6) استفاده مجدد خلافتان از اراضی خالی و استفاده نشده در شهرها و حومه‌ها، توسعه میان افزا خوانده می‌شود (Northeast- MidWest Institute, 2001) ساخت بناهای جدید بر روی قطعه زمین‌های خالی، پر کردن حفره جای خالی در محیطی ساخته شده، توسعه میان افزا خوانده می‌شود. (Center for Urban policy Research Eward J, 2006:10) طراحی و توسعه میان افزا، طراحی و توسعه زمین‌های خالی و بلااستفاده در نواحی درون شهری است که از پراکنش شهری جلوگیری کرده و می‌تواند در احیای اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی یک شهر مؤثر واقع شود (پور جعفر و همکاران، ۱۳۸۹: ۲) میان افزایی شهری، توسعه زمین‌های خالی و بلااستفاده در میان نواحی شهری است. توسعه میان افزا به معنای ساختن خانه‌های جدید، مکان‌های کار جدید، فروشگاه‌های جدید و امکانات و تسهیلات دیگر در میان یا محدوده موجود شهر است. این توسعه می‌تواند انواع مختلفی داشته باشد:

- ساختمان سازی در قطعات خالی و ایجاد کارکردهای جدید برای محدوده‌هایی با عملکرد پایین

- احیا و توسعه ساختمان‌های موجود (Maria Roth, 2000:6)

از طریق میان افزایی، محله‌ها و محدوده‌های شهری می‌توانند توسعه مسکونی و فعالیتی خود را به سمت فضاهای باز یا زمین‌های توسعه نیافته درونی و یا فرسوده، گسترش دهند. (Ibid: 8) در گذشته، بخشی از زمین‌های قهوه‌ای برای خلق مکان‌های جذاب و سرزنده سازمان‌دهی نمی‌شدند؛ اما در دهه‌های اخیر در خصوص چگونگی برنامه‌ریزی و طراحی پروژه‌های میان افزا به منظور ارتقاء کیفیت زندگی تلاش‌های بسیاری شده است (EPA, 2004:61)

برای درک و فهم بهتر موضوع ابعاد و مفاهیم توسعه میان افزا در نموداری به نمایش گذاشته شده است. ابعاد و شاخص‌های مطرح شده، مبنای عمل برای اقدامات طراحی با چارچوب فکری میان افزا می‌بخشد.

به طور کلی می‌توان گفت که توسعه میان افزا به ویژه، در مقایسه با رشد پراکنده حومه‌ها، فواید زیادی را در خود دارد: که شکل زیر به بیان برخی از مزایای توسعه میان افزا می‌پردازد:

مزایای توسعه میان افزا

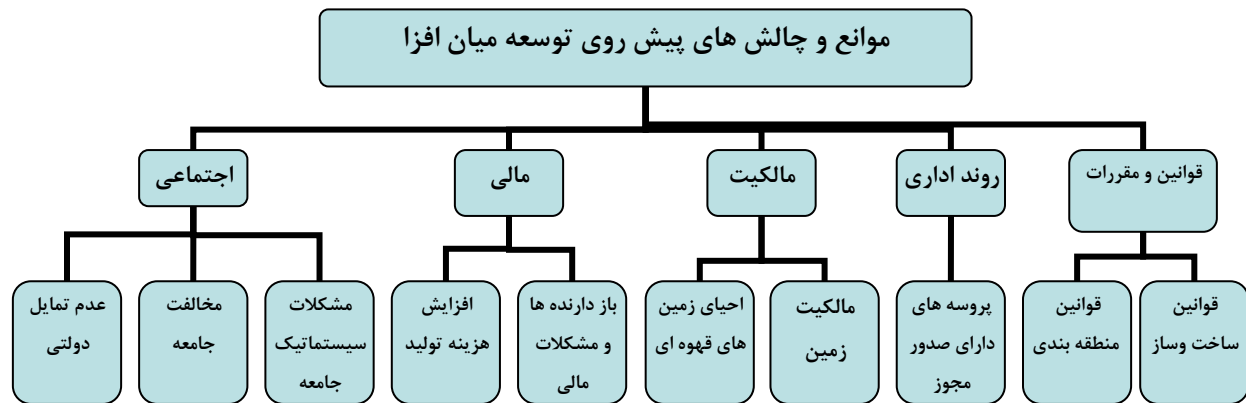
ایجاد فرصت‌های جدید در بخش مسکن	استقرار افراد در کنار محل‌های کار و خرید	کاهش زمان و هزینه سفرهای درون شهری	حفاظت از اراضی سبز و جلوگیری از رشد پراکنده	تجدید حیات اجتماعی درونی محله‌های شهرها	صرف جویی در هزینه توسعه زیرساخت‌ها، جدید	ارتقاء سرمایه‌ها و دارایی‌های محله	احیاء اقتصادی مراکز داخلی شهرها
---------------------------------	--	------------------------------------	---	---	--	------------------------------------	---------------------------------

شکل شماره (۲): فواید و مزایای توسعه میان افزا

ماخذ: (Wheeler, 2001:2)

به رغم کلیه فواید و مزایای برشمرده شده برای توسعه میان افزا، این نوع از توسعه بسیار پر چالش تراز توسعه‌های معمول است، برای نمونه، پروژه‌های توسعه میان افزا به علت آنکه اغلب کوچک‌ترند و ترکیب گسترده‌تری از کاربری‌های مختلط زمین را دربر می‌گیرند، در مقایسه با توسعه‌های پراکنده بزرگ مقیاس، پیچیده‌ترند. در حالی که آن‌ها هم به همان اندازه هزینه و زمان برای برنامه‌ریزی، طراحی و تصویب شدن صرف می‌کنند، بسیاری از بسازو بفروش‌ها و توسعه‌دهندگان کم تجربه به توسعه مختلط کاربری‌ها می‌پردازند و بانک‌ها ممکن است تمایلی به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های توسعه میان افزا نداشته باشند. (Keinitz,2001:13)

استفان ویلر^۴ در مقاله‌ای که برای گزارش سالانه مدارس برنامه‌ریزی در مورد موانع توسعه میان افزا در سانفرانسیسکو می‌نویسد، این موانع را مطابق شکل ۲ برمی‌شمارد:



شکل شماره (۳): موانع و چالش‌های توسعه میان افزا

مأخذ: Wheeler, 2001, 7-25

از منظر اجتماعی توسعه میان افزا می‌تواند زندگی جدید را در واحدهای همسایگی نامطلوب، از طریق ایجاد فضاهای اجتماعی و ارتباطی به وجود آورد و بدین ترتیب ارزش‌های ذاتی یک محله را بدون اینکه بافت یا چهره آن را از هم بگسلد، تقویت نماید. توسعه میان افزا با یک طراحی مناسب می‌تواند یک نوع جدید توسعه با ساختار مختلط سکونت و ساکنانی با سطوح مختلف درآمدی باشد، چراکه این نوع توسعه سعی دارد تا فاصله‌های موجود بین محلات را از طریق رعایت عدالت اجتماعی بکاهد. (Planning of Department Maryland, 201:6)

از جنبه کالبدی توسعه بین بافتی، بهسازی ساختمان‌های تاریخی و حفاظت از عناصر نشانه‌ای و یا میدان‌های عمومی شاخص را نیز در برمی‌گیرد و این‌ها به منظور حفظ و ارتقای خصوصیات محله انجام می‌شوند. (Association Planning American, 2008:220)

سنجش رفاه و مطلوبیت اجتماعی مانند اغلب مفاهیم دیگر نیاز به تعیین شاخص‌هایی است که هر کدام جنبه‌ای از رفاه را مورد ارزیابی قرار دهند. اصولاً در ارزشیابی میزان رفاه اجتماعی یک جامعه، اولویت با شاخص‌هایی است که بر واقعیت اجتماعی منطبق و به سهولت قابل بررسی و اندازه‌گیری باشند (فیض زاده و مدنی، ۱۳۷۹:۲۱۷). شاخص‌ها می‌توانند بیانگر واقعیت‌های موجود باشند که وضعیت‌های خاص اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن جامعه را در نظر بگیرند، به همین جهت در مراحل اولیه برای تهیه شاخص‌های رفاه اجتماعی هر کشور یا منطقه، مجموعه گسترده‌ای از شاخص‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرند تا از بین آن‌ها شاخص‌هایی که بیشتر متناسب با شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن منطقه هستند انتخاب شوند (زاهدی اصل، ۱۳۸۱: ۱۱۴). معیارهای بکار گرفته‌شده از سوی سازمان همکاری و توسعه اقتصادی، در ۱۰ زمینه خلاصه می‌شود که عبارت‌اند از: - بهداشت - آموزش و یادگیری - اشتغال - اوقات فراغت - موقعیت اقتصادی فرد - محیط و روابط اجتماعی - محیط فیزیکی زیست - امنیت فردی و اجتماعی - مشارکت - فرصت‌های اجتماعی (Clarke & Islam, 2002: 203). شاخص‌هایی که در ایران توسط کارشناسان و محققان و سازمان‌های مختلف به کار گرفته‌شده است همان معیارهایی عینی مبنی بر آمارهای منتشره از سوی مرکز آمار ایران و سایر سازمان‌های دولتی بوده است (زاهدی اصل، ۱۳۸۱: ۱۱۵).

لازم به یادآوری است که کاربرد این شاخص‌ها عموماً برای مقایسه سطح رفاه دو گروه یا دو جامعه یا مقایسه باحالتی ایده آل می‌باشد. زمانی که دو گروه را مقایسه می‌کنیم اگر قبول کنیم که امکانات رفاهی از سوی جامعه برای افراد فراهم می‌شود و حق ملت است، بحث عدالت به میان می‌آید. (زاهدی مازندرانی، ۱۳۸۶: ۲۵۱) از سویی دیگر، بر اساس نظریه اخلاقی دولت که توسط هگل مطرح‌شده، وظیفه اخلاقی دولت، حفظ منافع همه شهروندان جامعه با در نظر داشتن عدالت به‌ویژه عدالت اجتماعی است؛ که این امر موجب میل به پایداری احساس امنیت و رفاه در ذهن افراد جامعه می‌شود (Vouvaki & Anastasios, 2008:479) و از سوی دیگر فقر نیز پدیده‌ای است که باعث می‌شود افراد نتوانند نیازهای خود را تأمین نمایند و در شهرها در مناطق فقیرنشین مشکلات کالبدی، زیست - محیطی، اقتصادی و اجتماعی وجود دارد که این مناطق فقیرنشین دارای پتانسیل‌هایی جهت توسعه درونی هستند (Duclos &)

^۴ Stephen M. Wheeler

Yves, 2006:5). زندگی در شهرهای فقرزده، به معنی زندگی در اقتصادی است که تولید آن تنها برای زنده ماندن است، فقر شهری انتقال شوک اقتصادی کلانی است که به طور معمول از راه بازار کار و از دست دادن کار رخ می دهد. (Fay, 2005:2)

روش تحقیق

در مطالعه حاضر روش تحقیق "روش توصیفی، تحلیلی" و برای بررسی آثار پیشین و تغییرات و تحولات صورت گرفته از روش "اسنادی" استفاده می شود. به لحاظ هدف نهایی، مطالعه از نوع کاربردی است، اساس مطالعه مبتنی بر مطالعات میدانی (تکمیل پرسشنامه) می باشد؛ و پرسشنامه حاوی پرسش هایی مربوط به مطلوبیت اجتماعی و مسکن گزینی افشار مختلف شامل ۱۳ سؤال بسته ی پنج گزینه ای در رابطه با موضوع پژوهش بوده است.

نمونه آماری و شیوه نمونه گیری

برای برآورد نمونه آماری از روش نمونه گیری کوکران با سطح اطمینان ۹۵ درصد و احتمال خطای ۵ درصد بهره گرفته شده است.

$$n = \frac{\frac{t^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left(\frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right)} \quad (1)$$

t=1.96 سطح اطمینان ۹۵ درصد

P=0/5 وجود صفت در جامعه آماری

$$n = \frac{\frac{1/96^2 * 1/5 * 1/5}{1.05^2}}{1 + \frac{1}{315183} \left(\frac{1.96^2 * 1/5 * 1/5}{1.05^2} - 1 \right)} \quad (2)$$

q=0/5 نبود صفت در جامعه آماری

d=0/05 مقدار خطای نمونه گیری

N=315183 تعداد جامعه آماری

جمعیت منطقه ۴ شهر تبریز ۳۱۵۱۸۳ نفر در سال ۱۳۹۵ است که نمونه آماری با بهره گیری از روش نمونه گیری کوکران، ۳۸۳ نفر به دست آمد؛ مبنای انتخاب تک تک افراد شهری بوده است. شیوه نمونه گیری برای دسترسی به نمونه های مورد مطالعه، نمونه گیری تصادفی طبقه ای است. برای سنجش اعتبار، از نوع اعتبار محتوا استفاده شده است و بعد از تأیید محتوا، پرسش نامه در اختیار نمونه آماری قرار گرفته است. همچنین برای ارزیابی متغیرهای تحقیق و پایایی سؤالات از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده که با مقدار ۰/۷۹، همواره بیش از ۰/۷ برآورد شده است.

پس از انجام مطالعات میدانی، برای جمع آوری داده ها و پردازش آنها و تجزیه و تحلیل اطلاعات، از روش آمار استنباطی شامل آزمون T تک دامنه ای است و ارزش گذاری متغیرها با بهره مندی از طیف لیکرت صورت گرفت است و نرم افزار مورد استفاده نرم افزار های SPSS و Arc GIS می باشد.

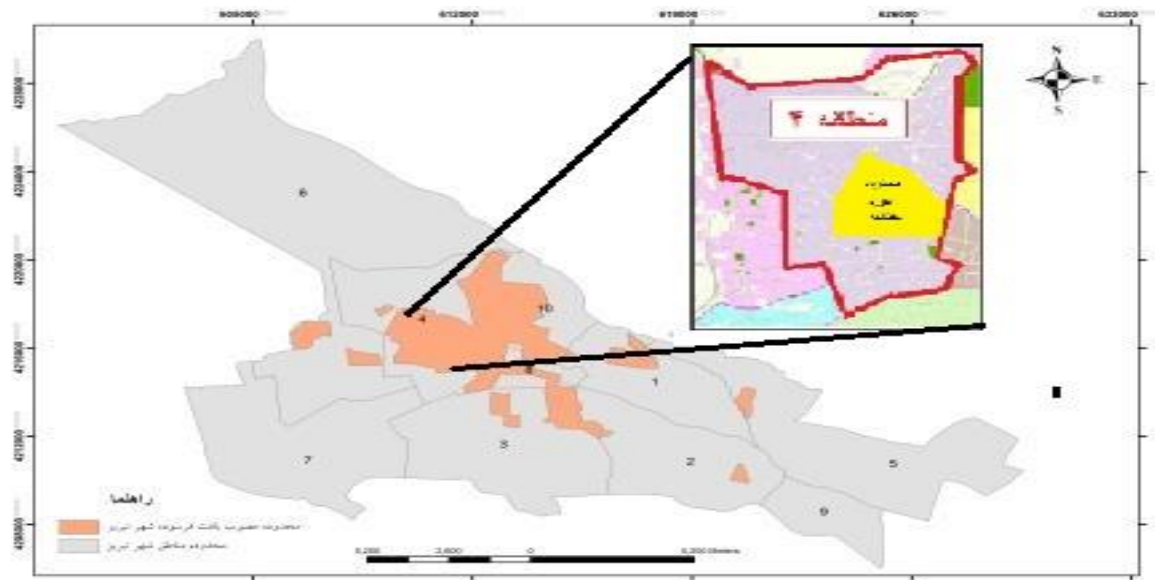
مشخصات عمومی منطقه مورد مطالعه

شهر تبریز به عنوان مرکز استان و شهرستان نیز به عنوان بزرگترین کلان شهر شمال غرب ایران در جلگه ای به همین نام واقع شده است. این شهر ده منطقه شهرداری دارد که منطقه ۴ شهرداری تبریز به لحاظ جمعیتی، پرجمعیت ترین منطقه می باشد (۳۱۵۱۸۳ نفر). که ۲۱٪ از جمعیت شهر تبریز را در خود جای داده است. مساحت این منطقه ۲۵۴۰ هکتار بوده که از این مقدار ۱۱۰۰ هکتار شامل بافت های فرسوده این منطقه می باشد که حدود ۴۴٪ از بافت های فرسوده کل شهر تبریز را دربر می گیرد. درواقع بیشترین مساحت مربوط به بافت فرسوده شهر تبریز در منطقه ۴ قرار گرفته است. در جدول زیر مشخصات کل جمعیت مساحت مناطق شهر تبریز آورده شده است:

جدول شماره (۱): جمعیت و مساحت مناطق ۱۰ گانه کلان‌شهر تبریز

مناطق	جمعیت مناطق	تراکم ناخالص جمعیتی	مساحت (هکتار)
۱	۲۱۸۶۴۷	۱۴۱.۸۹	۱۵۴۱
۲	۱۹۶۵۰۷	۹۴.۴۷	۲۰۸۰
۳	۲۲۹۴۷۴	۸۲.۴۰	۲۷۸۵
۴	۳۱۵۱۸۳	۱۲۴.۰۹	۲۵۴۰
۵	۱۲۶۱۲۴	۵۸.۵۸	۲۱۵۳
۶	۹۸۹۱۰	۱۳.۷۰	۷۲۱۸
۷	۱۵۵۸۷۲	۵۳.۹۰	۲۸۹۲
۸	۲۹۳۸۴	۷۵.۷۳	۳۸۸
۹	۶۳۴	۰.۷۹	۸۰۳
۱۰	۱۸۷۹۵۸	۱۷۸.۸۴	۱۰۵۱
کل شهر تبریز	۱۵۵۸۶۹۳	۶۳.۷۵	۲۴۴۵۱

مأخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۵



شکل شماره (۴): نقشه بافت فرسوده و موقعیت منطقه ۴ کلان شهر تبریز

یافته‌ها

وضعیت منطقه از لحاظ شدت فرسودگی

برای ارزیابی میزان فرسودگی بافت محدوده‌ی مورد مطالعه از سه شاخص استفاده شده است که فرایند آن در جدول (۲) آمده است:

- 1- نفوذپذیری: با تعیین معبری که عرض کمتر از 6 متر دارند؛
- 2- ریزدانی: از راه تعیین پلاک‌هایی که مساحت کمتر از 200 متر دارند؛
- 3- ناپایداری: با تعیین قطعاتی که سیستم سازه‌ای نامناسب و ناپایدار دارند.

جدول شماره (۲): فرایند عملیاتی استخراج شاخص‌های فرسودگی برای تعیین شدت فرسودگی

نوع فرسودگی	شاخص‌های فرسودگی	تقسیم‌بندی شاخص‌های فرسودگی	مناطق شاخص‌های فرسودگی						
فرسودگی کالبدی	ریزدانگی	- پلاک‌های مسکونی بالای ۲۰۰ مترمربع - پلاک‌های مسکونی ۲۰۰ - ۱۰۰ مترمربع - پلاک‌های مسکونی ۱۰۰ - ۷۰ مترمربع - پلاک‌های مسکونی زیر ۷۰ مترمربع	بالا بودن این شاخص، بیانگر فشردگی بافت شهری و کاهش کیفیت زندگی و ارائه خدمات و زیرساخت‌های شهری است.						
	نفوذناپذیری	- بلوکی است که دست‌کم، ۵۰ درصد عرض معابر آن بن‌بست یا عرض کمتر از ۶ متر باشد.	بالا بودن این شاخص، بیانگر عدم امکان انجام عملیات امداد و نجات در مواقع اضطراری و همچنین کاهش نظارت نیروهای انتظامی است.						
	ناپایداری	<table><tr><td> - کیفیت ابنیه </td><td> - در حال ساخت - نوساز - قابل نگهداری - مرمتی </td></tr><tr><td>سازه ابنیه</td><td> - اسکلت بتنی - اسکلت فلزی - آهن و آجر - سایر مصالح کم‌دوام </td></tr><tr><td>قدمت ابنیه</td><td> - زیر ۱۰ سال - ۱۰ - ۲۰ سال - ۲۰ - ۳۰ سال - بالای ۳۰ سال </td></tr></table>	- کیفیت ابنیه	- در حال ساخت - نوساز - قابل نگهداری - مرمتی	سازه ابنیه	- اسکلت بتنی - اسکلت فلزی - آهن و آجر - سایر مصالح کم‌دوام	قدمت ابنیه	- زیر ۱۰ سال - ۱۰ - ۲۰ سال - ۲۰ - ۳۰ سال - بالای ۳۰ سال	بالا بودن این شاخص، نشان می‌دهد که زمینه فرسودگی کالبدی در بلوک‌ها بیشتر است و نشان‌دهنده خطر ریزش و آسیب‌پذیری در برابر سوانح طبیعی است
	- کیفیت ابنیه	- در حال ساخت - نوساز - قابل نگهداری - مرمتی							
سازه ابنیه	- اسکلت بتنی - اسکلت فلزی - آهن و آجر - سایر مصالح کم‌دوام								
قدمت ابنیه	- زیر ۱۰ سال - ۱۰ - ۲۰ سال - ۲۰ - ۳۰ سال - بالای ۳۰ سال								

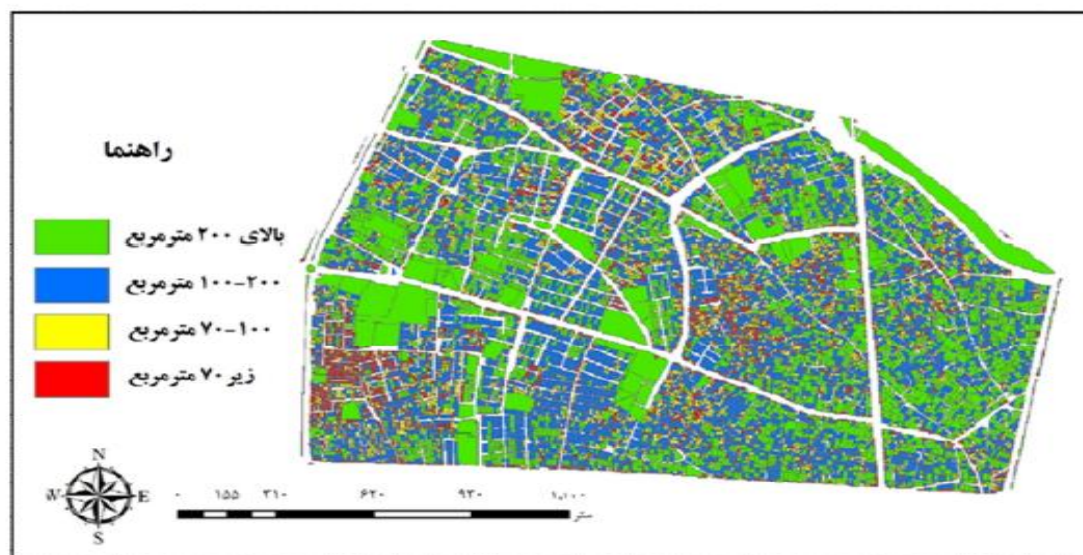
منبع: بابایی اقدام و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۷

با تجزیه و تحلیل شاخص‌های فرسودگی، خروجی در قالب جدول (۳) و نقشه‌های شماره (۴ تا ۱۰) ارائه شده است که فرسودگی بافت و نوع و مقدار فرسودگی مشخص می‌کند.

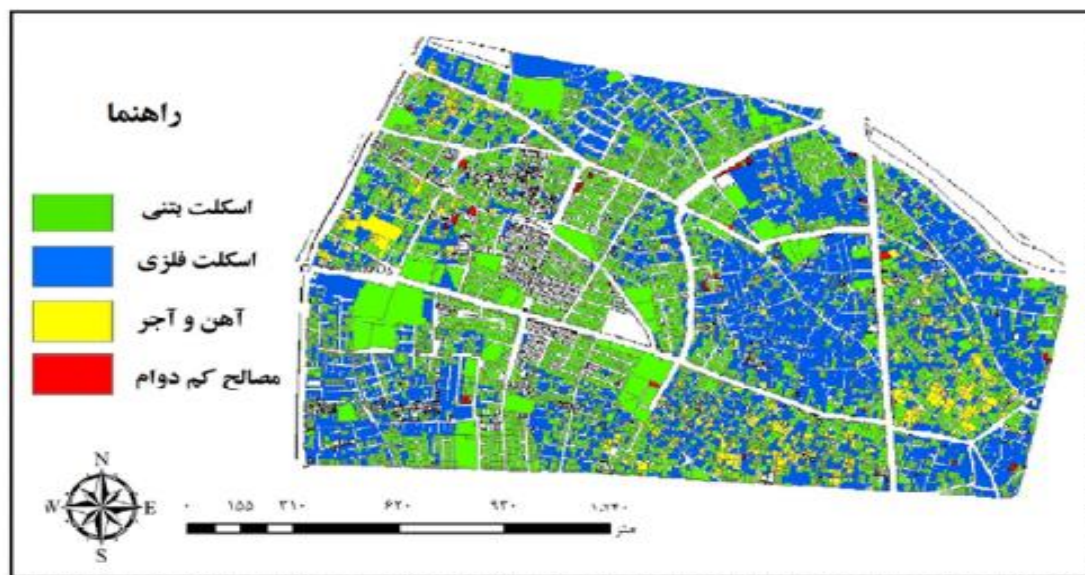
جدول شماره (۳): در صد مناطق فرایند عملیاتی شاخص های فرسودگی برای تعیین شدت فرسودگی

نوع فرسودگی	شاخص های فرسودگی	تقسیم بندی شاخص های فرسودگی	درصد مناطق	
فرسودگی کالبدی	ریزدانگی	پلاک های مسکونی بالای ۲۰۰ مترمربع	۳۷٪	
		پلاک های مسکونی ۲۰۰ - ۱۰۰ مترمربع	۴۳٪	
		پلاک های مسکونی ۱۰۰-۷۰ مترمربع	۱۱٪	
		پلاک های مسکونی زیر ۷۰ مترمربع	۹٪	
	نفوذناپذیری	معاير بالای ۶ متر	۳۹٪	
		۳-۶ متر	۲۴٪	
		کمتر از ۳ متر	۳۷٪	
	ناپایداری	کیفیت ابنیه	در حال ساخت	۶٪
			نوساز	۳٪
			قابل نگهداری	۵۱٪
			مرمتی	۱۰٪
		سازه ابنیه	اسکلت بتنی	۴۰٪
			اسکلت فلزی	۵۴٪
			آهن و آجر	۵٪
			سایر مصالح کم دوام	۱٪
		قدمت ابنیه	زیر ۱۰ سال	۳۴٪
			۱۰-۲۰ سال	۲۸٪
			۲۰-۳۰ سال	۳۷٪
			بالای ۳۰ سال	۱٪

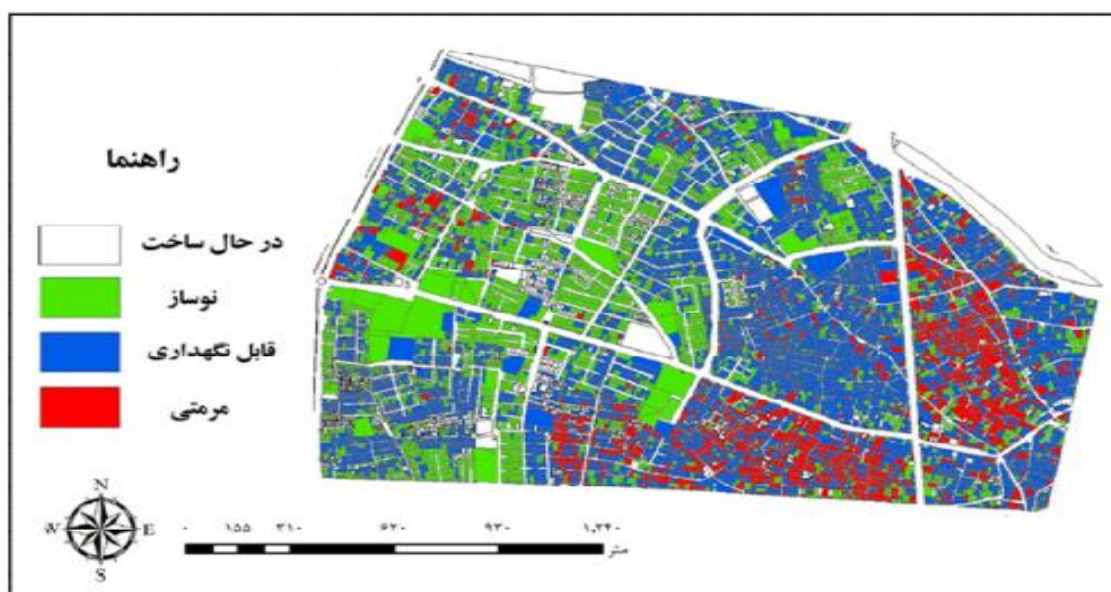
ماخذ: محاسبات نگارنده



شکل شماره (۵): نقشه وضعیت فرسودگی محدوده به لحاظ ریزدانگی قطعات



شکل شماره (۶): نقشه وضعیت فرسودگی به لحاظ سازه ابنیه



شکل شماره (۷): نقشه وضعیت فرسودگی محدوده به لحاظ کیفیت ابنیه



شکل شماره (۸): نقشه فرسودگی محدوده به لحاظ قدمت ابنیه

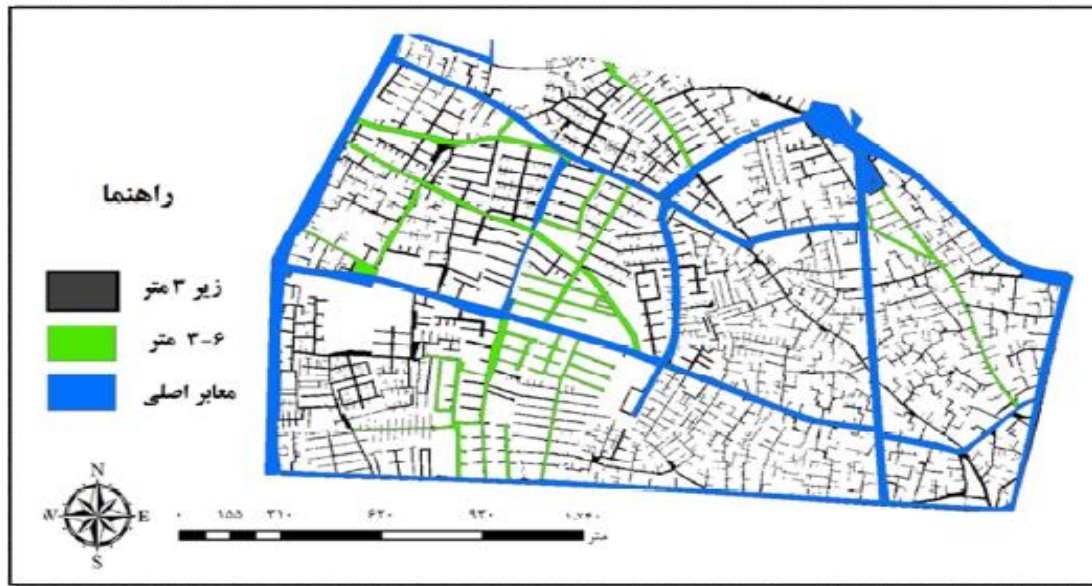
جدول شماره (۴): وضعیت بافت از لحاظ درجه استحکام کالبدی (همپوشانی سه لایه قدمت، کیفیت و سازه) در منطقه

درصد کل	استحکام کالبدی
۱۵٪	درجه ۱
۶۲٪	درجه ۲
۲۳٪	درجه ۳

ماخذ: محاسبات نگارنده



شکل شماره (۹): نقشه فرسودگی محدوده به لحاظ درجه استحکام کالبدی

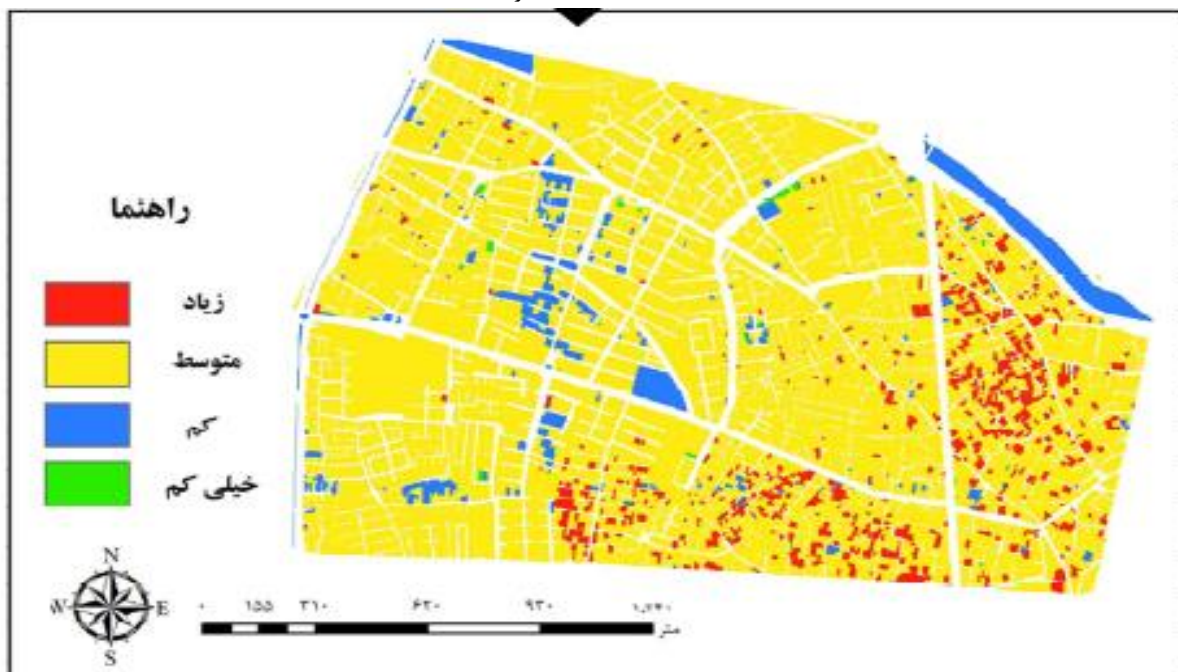


شکل شماره (۱۰): نقشه فرسودگی محدوده به لحاظ دسترسی

جدول شماره (۵): تعیین شدت فرسودگی محدوده

درصد کل	شدت فرسودگی
۳۰٪	کم
۴۲٪	متوسط
۲۷٪	زیاد
۱٪	شدید

ماخذ: محاسبات نگارنده



شکل شماره (۱۱): نقشه نهایی شدت فرسودگی محدوده مورد مطالعه (هم پوشانی کل لایه ها)

بررسی وضعیت مطلوبیت اجتماعی در محدوده مورد مطالعه

در این پژوهش برای سنجش این معیار، از نه زیر شاخص استفاده شده است که عبارتند از:

- اعتیاد
- تمیزی و بهداشت محله
- تحصیلات
- درآمد
- میزان مشارکت در برنامه ریزی محله ای
- امنیت
- گذران اوقات فراغت
- رضایت از زندگی محل سکونت
- رضایت از همسایگان

برای سنجش وضعیت مطلوبیت اجتماعی از آزمون t-test استفاده شده است که به شرح زیر است:

جدول شماره (۳): آزمون t؛ سنجش وضعیت مطلوبیت اجتماعی در منطقه ۴ کلانشهر تبریز

One-Sample Statistics

	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
میزان مشارکت در برنامه ریزی محله ای	۳۸۳	۳.۲۷۱	۱.۰۶۸	۰.۰۵۴
امنیت	۳۸۳	۳.۷۶۵	۰.۸۵۴	۰.۰۴۳
گذران اوقات فراغت	۳۸۳	۳.۳۱۵	۱.۲۳۷	۰.۰۶۳
رضایت از زندگی محل سکونت	۳۸۳	۳.۴۶۵	۱.۳۴۹	۰.۰۶۸
رضایت از همسایگان	۳۸۳	۴.۰۵۷	۱.۴۰۰	۰.۰۷۱
اعتیاد	۳۸۳	۲.۳۰۰	۱.۱۵۹	۰.۰۵۹
تمیزی و بهداشت محله	۳۸۳	۲.۵۶۱	۱.۳۶۱	۰.۰۶۹
تحصیلات	۳۸۳	۳.۴۹۰	۱.۳۷۰	۰.۰۷۰
درآمد	۳۸۳	۳.۸۰۴	۱.۴۹۷	۰.۰۷۵
کل سؤالات	۳۸۳	۳.۳۳۶	۱.۲۵۲۹	۰.۰۶۴۰

One-Sample Test

	Test Value = 3					
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
میزان مشارکت در برنامه ریزی محله‌ای	۴.۹۷	۳۸۲	.۰۰۰	۰.۲۷۱	۰.۱۶۴	۰.۳۷۸۸
امنیت	۱۷.۵۲	۳۸۲	.۰۰۰	۰.۷۶۵	۰.۶۷۹	۰.۸۵۰۹
گذران اوقات فراغت	۴.۹۹	۳۸۲	.۰۰۰	۰.۳۱۵	۰.۱۹۱	۰.۴۴۰۲
رضایت از زندگی محل سکونت	۶.۷۴	۳۸۲	.۰۰۰	۰.۴۶۴	۰.۳۲۹	۰.۶۰۰۳
رضایت از همسایگان	۱۴.۷۸	۳۸۲	.۰۰۰	۱.۰۵۷	۰.۹۱۶	۱.۱۹۸۱
اعتیاد	-۱۱.۸۴	۳۸۲	.۰۰۰	-۰.۷۰	-۰.۸۱۵	-۰.۵۸۴
تمیزی و بهداشت محله	-۶.۳۰	۳۸۲	.۰۰۰	-۰.۴۴	-۰.۵۷۵	-۰.۳۰۱۸
تحصیلات	۷	۳۸۲	.۰۰۰	۰.۴۹	۰.۳۵۳۱	۰.۶۲۸۶
درآمد	۱۰.۶۳	۳۸۲	.۰۰۰	۰.۸۰۴	۰.۶۵۵۵	۰.۹۵۲۸
کل سؤالات	۵.۳۹۰	۳۸۲	.۰۰۰	۰.۳۳۶	۰.۲۱۰	۰.۴۶۲

منبع: محاسبات نگارنده: ۱۳۹۸

با توجه به جدول بالا و با تأکید بر میزان به‌دست‌آمده (۵/۳۹۰) که در سطح خطای ۰/۵ معنادار است، می‌توان گفت بین میانگین واقعی (۳/۳۳۶) و میانگین فرضی (۳) تفاوت، معنادار است و از آنجایی که میانگین واقعی به‌دست‌آمده بیشتر از میانگین فرضی است، می‌توان به این نتیجه رسید که از دیدگاه شهروندان، شاخص مطلوبیت اجتماعی در سطح مطلوبی قرارداد و شهروندان، سطح توسعه میان افزا را در مؤلفه مطلوبیت اجتماعی، بالاتر از حد متوسط طیف لیکرت ارزیابی نموده‌اند.

بررسی وضعیت تمایل به مسکن گزینی در محدوده مورد مطالعه
در این پژوهش برای سنجش این معیار، از چهار زیر شاخص استفاده شده است که عبارت‌اند از:

- میزان تمایل به ادامه سکونت
- حضور و زندگی گروه‌های مرفه و متوسط در محله
- میزان رضایت نسل جوان از سکونت در محله
- تمایل فرزندان خانوارها به ادامه زندگی در محله

برای سنجش وضعیت تمایل به مسکن‌گزینی از آزمون t-test استفاده شده است که به شرح زیر است:

جدول شماره (۴): آزمون t؛ سنجش وضعیت تمایل به مسکن‌گزینی در منطقه ۴ کلانشهر تبریز

One-Sample Statistics

	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
میزان تمایل به ادامه سکونت	۳۸۳	۲.۵۶۱	۱.۳۶۱	۰.۰۶۹
حضور و زندگی گروه‌های مرفه و متوسط در محله	۳۸۳	۳.۴۶۴	۱.۳۴۹	۰.۰۶۸
میزان رضایت نسل جوان از سکونت در محله	۳۸۳	۳.۴۱۲	۱.۱۲۴	۰.۰۵۷
تمایل فرزندان خانوارها به ادامه زندگی در محله	۳۸۳	۳.۲۷۱	۱.۰۶۸	۰.۰۵۴
کل سؤالات	۳۸۳	۳.۱۷۷	۱.۲۲۵	۰.۰۶۲

One-Sample Test

	Test Value = 3					
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
(2-tailed)						
میزان تمایل به ادامه سکونت	-۶.۳۰۴	۳۸۲	۰.۰۰۰	-۰.۴۳۸	-۰.۵۷۵	-۰.۳۰۱
حضور و زندگی گروه‌های مرفه و متوسط در محله	۶.۷۴۲	۳۸۲	۰.۰۰۰	۰.۴۶۴	۰.۳۲۹	۰.۶۰۰
میزان رضایت نسل جوان از سکونت در محله	۷.۱۸۱	۳۸۲	۰.۰۰۰	۰.۴۱۲	۰.۲۹۹	۰.۵۲۵
تمایل فرزندان خانوارها به ادامه زندگی در محله	۴.۹۷۶	۳۸۲	۰.۰۰۰	۰.۲۷۱	۰.۱۶۴	۰.۳۷۸
	۳.۱۴۸	۳۸۲	۰.۰۰۰	۰.۱۷۷	۰.۰۵۴	۰.۳۰۰

منبع: محاسبات نگارنده: ۱۳۹۸

با توجه به جدول بالا و با تأکید بر میزان به‌دست‌آمده (۳.۱۴۸) که در سطح خطای ۰/۵ معنادار است، می‌توان گفت بین میانگین واقعی (۳.۱۷۷) و میانگین فرضی (۳) تفاوت، معنادار است و از آنجایی که میانگین واقعی به‌دست‌آمده کمی بیشتر از میانگین فرضی است، می‌توان به این نتیجه رسید که از دیدگاه شهروندان، متغیر مسکن‌گزینی در سطح متوسط قرار دارد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادات

یکی از عوامل تأثیرگذار به انتخاب محل سکونت توسط شهروندان توجه آن‌ها به مقبولیت اجتماعی منطقه موردنظر است. اگر در محله‌ای اعتیاد، سرقت ناامنی بالا باشد و از نظر فرهنگی و فضاهای گذران اوقات فراغت، بهداشت و تمیزی مناسبی نداشته باشد تمایل شهروندان به سکونت در آن منطقه کاهش می‌یابد و گروه‌های کم‌درآمد این محله را به‌ناچار و به خاطر ارزانی جهت سکونت انتخاب خواهند نمود و گروه‌های مرفه و با پایگاه اجتماعی و اقتصادی آن منطقه را ترک خواهند نمود. یکی از دغدغه‌های شهرها امروزه همین موضوع است که باعث شکل‌گیری قطب‌بندی شهری و فرسودگی بیشتر اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی یک یا چند محدوده می‌شود و به‌عنوان یک‌قطب مشکل‌زا برای شهر است که سبب می‌گردد از ظرفیت‌های این محدوده‌ها جهت سکونت‌گزینی استفاده مناسب نشود و شهر با کمبود مسکن و یا بی‌مسکنی و بد مسکنی مواجه شود. برنامه‌ریزی شهری امروزه به دنبال آن است که توسعه شهری پایدار باشد و ایده‌های همچون توسعه میان افزا شهری که اخیراً مطرح‌شده‌اند به دنبال احیای قطب‌های دافعه است که مهم‌ترین این بافت‌ها، بافت‌های فرسوده است از مهم‌ترین راهکارهایی که می‌تواند باعث تزریق روح جدیدی به این بافت‌ها شود توجه به ارتقاء مطلوبیت اجتماعی است و هرچه قدر مطلوبیت اجتماعی افزایش یابد ظرفیت پذیری بافت‌های فرسوده هم بیشتر می‌شود. منطقه ۴ شهر تبریز به لحاظ جمعیتی، پرجمعیت‌ترین منطقه می‌باشد (۳۱۵۱۸۳ نفر). که ۲۱٪ از جمعیت شهر تبریز را در خود جای‌داده است. مساحت این منطقه ۲۵۴۰ هکتار بوده که از این مقدار ۱۱۰۰ هکتار شامل بافت‌های فرسوده این منطقه می‌باشد که حدود ۴۴٪ از بافت‌های فرسوده کل شهر تبریز را دربرمی‌گیرد. وضعیت واحدهای مسکونی برحسب دانه‌بندی نشانگر آن است که ۴۳٪ از قطعات، مساحتی بالای ۲۰۰ مترمربع و ۵۷٪ قطعات، مساحتی زیر ۲۰۰ مترمربع دارند که نشان‌دهنده‌ی، ریزدانه‌ی قطعات می‌باشد. از نظر نفوذپذیری ۶۶٪ از بافت منطقه، دارای دسترسی درجه ۲ و درجه ۳ است که این قسمت شامل بافت‌هایی می‌شود که ضریب نفوذپذیری آن‌ها بسیار پایین است. در ادامه، تمامی منطقه‌ی موردنظر به لحاظ استحکام کالبدی (کیفیت ابنیه، قدمت ابنیه و سازه) که شاخصی مطمئن برای تعیین شدت فرسودگی کالبدی است، موردبررسی قرارگرفته و روی نقشه نمایش داده شد. از مجموع شاخص‌های تعیین استحکام کالبدی ابنیه، مشخص شد که از این نظر بیشتر بناها نوساز و قابل نگهداری بوده و تنها بناهای موجود شرق و جنوب محدوده مرمتی می‌باشند. همچنین بخش زیادی از ابنیه‌ی محدوده، اسکلت بتنی و اسکلت فلزی بوده و پراکندگی بلوک‌هایی با ضعف استحکام کالبدی، محدود می‌باشد. نتیجه‌ی کلی پژوهش حاکی از این است که به ترتیب درصد (تأثیر در شدت فرسودگی) استحکام کالبدی (بخصوص کیفیت و قدمت ابنیه) و شاخص نفوذپذیری مهم‌ترین عوامل مؤثر در شدت فرسودگی منطقه مورد مطالعه هستند. بر اساس بررسی‌های صورت گرفته، شاخص مطلوبیت اجتماعی در سطح مطلوبی قرار دارد و شهروندان، مؤلفه مطلوبیت اجتماعی، بالاتر از حد متوسط طیف لیکرت و متغیر مسکن‌گزینی را در سطح متوسط ارزیابی نموده‌اند. در این پژوهش بر مطلوبیت اجتماعی و مسکن‌گزینی بافت‌های فرسوده با تأکید بر راهبرد توسعه میان افزا پرداخته‌شده است که با نتایج تحقیقات صورت گرفته و ذکرشده در پیشینه تحقیق مطابقت دارد.

لذا راهکارهای زیر برای افزایش مطلوبیت اجتماعی و مسکن‌گزینی بافت‌های فرسوده پیشنهاد می‌شود:

- توجه ویژه نهادهای مدیریتی به بافت‌های فرسوده
- توجه به آسیب‌های اجتماعی و ایجاد همگرایی میان نهادهای دولتی، نظامی و انتظامی و شهرداری در جهت اعمال سیاست‌های هماهنگ برای مسائل اجتماعی بافت‌های فرسوده شهر
- برنامه‌ریزی برای تعادل بخشی به شهر و افزایش سرانه‌های سبز و خدماتی در بافت‌های فرسوده.
- توقف و محدود ساختن توسعه مسکونی در اراضی حریم‌های مختلف
- استفاده از زمین‌های بایر و اراضی خالی موجود در بافت‌های فرسوده
- تهیه و اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی در منطقه
- توجه و برجسته کردن مرکز فعالیت‌ها
- منظرسازی معابر با هویت محدوده
- ساماندهی و بهبود فضاهای اوقات فراغت
- افزایش میزان نورپردازی
- جلوگیری از اختلاط فعالیت‌های ناسازگار
- تأمین حرکت آزاد برای عابران پیاده به‌وسیله پیاده‌روهای جذاب
- برقراری سلسله‌مراتب صحیح دسترسی‌ها

منابع

۱. ارجمند عباسی، پریسا (۱۳۸۷) امکان‌سنجی توسعه درون فضایی در ایران به کمک GIS نمونه موردی: ده ونک، طرح نهایی کارشناسی رشته شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.
۲. بابایی اقدم، فریدون، زهرا کاملی فر، محمدجواد کاملی فر (۱۳۹۵) استخراج شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده‌ی شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: منطقه ۴ تبریز)، فصل‌نامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، دوره هشتم، شماره ۲۸، صص ۳۸-۱۹.
۳. پور جعفر و همکاران (۱۳۸۹) طراحی میان افزای هماهنگ در راستای ایجاد منظر شهری مطلوب، همایش ملی منظر شهری، تهران.
۴. رهنما، محمدرحیم؛ غلامرضا عباس زاده (۱۳۸۷) اصول، مبانی و مدل‌های سنجش فرم کالبدی شهر، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.
۵. زاهدی، محمد (۱۳۸۱) مبانی رفاه اجتماعی، انتشارات دانشگاه علامه طباطبائی، تهران.
۶. زاهدی مازندرانی، محمدجواد (۱۳۸۶) توسعه و نابرابری، انتشارات مازیار، چاپ چهارم، تهران.
۷. سازمان عمران و بهسازی شهری ایران (۱۳۸۶) برنامه عملیاتی ده‌ساله بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ایران، تهران.
۸. صراف، ساقی (۱۳۸۱) بررسی سرزندگی در خیابان شهری (مطالعه موردی: خیابان مسجد جامع یزد)، پنجمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد، صص ۱۵-۱.
۹. فیض زاده، علی؛ مدنی سعید (۱۳۷۹) تأمین اجتماعی و رفاه اجتماعی: شاخص شناسی برای تبیین و سنجش، فصلنامه تأمین اجتماعی، سال دوم، شماره ۴، صص ۲۲۲-۲۰۹.
۱۰. میر مقتدایی، مهتا؛ مجتبی رفیعیان و الهام سنگی (۱۳۹۰)، تأملی بر مفهوم توسعه میان افزا و ضرورت آن در محلات شهری، مجله شهرداری‌ها، سال دهم، شماره ۹۸، صص ۵۱-۴۴.
۱۱. مهدیزاده، جواد (۱۳۸۲)، برنامه ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)، انتشارات ارمان شهر، تهران.
۱۲. مرکز آمار ایران (۱۳۹۶) نتایج سرشماری عمومی و نفوس و مسکن ۱۳۹۵، انتشارات مرکز آمار، تهران.
۱۳. ناصر مستوفی، انوشیروان؛ شکوهی بیدهندی، محمد صالح (۱۳۹۵)، شناسایی اصول و راهکارهای اجرایی توسعه میان‌افزا در شهر تهران به عنوان یکی از ابعاد توسعه شهری پایدار، مرکز مطالعات برنامه ریزی شهر تهران، تهران.
14. American Planning Association (APA). (2006) *Planning and Urban Design Standards*, New York: John Wiley and Sons. Inc
15. Center for Urban policy Research Edward J. bloustein Scholl of planning & evelo. (2006) *The State University of New Jersey, Infill Development Standard and policy Guide*.
16. Clarke, M. and Sardar, I. (2002) *The relationship between economic development and social welfare: a new adjusted GDP measure of welfare*; Social Research Indicators 57.
17. Devas, N. and Rekodi, C. (1993) *Managing Fast Geowing Cities: New Approach to Urban Planning and Management in the Development World*, New York, Wile.
18. Duclos, J., Yves, A. (2006) *Poverty and Equity: Measurement, Policy and Estimation with DAD*, Springer, New York.

19. EPA: united states environmental Protection Agency (2004), Making way for urban infill and Brown field Redevelopment.
20. Fay, M. (2005) the Urban Poor in Latin America, the World Bank, Washington,D.C
21. Greensboro Comprehensive plan steering committee(2008) " Infill Development for Greensboro NC" , (A White paper 2000). Retrieved from: <Http://WWW,brgov.org/dept/planning>
22. Hunut, W. (2001) Comment on j. Terence Farris, Barrier to using urban infill development to achieve smart growth, Housing Policy Debate, volume, Fannie Mae Foundation.
23. Jhonson, Miller, Lester A. Hoel. (2002) The smart growth debate best practice for Liedholm carl (1989) The role of non farm activities in the rural economy, Macmillian press in association with the IEA.P.uo
24. Keinitz, R. (2001) " Managing Maryland Growth: Models And Guidelines For Infill Development" Maryland Department of planning Retrieved.
25. Parhas and Colleague Consultant Engineering (1993) Shiraz Master Plan, Housing and Urban Organization
26. wiley, J and sons (2006) American planning Assossiation, planning and urban Design standards.
27. Maria Roth, E. (2000) The Impact of Design upon Urban Infill Development,- Virginia Polytechnic Institute and State University
28. Northeast-Midwest Institute (1999) Congress for the New Urbanism, Strategies for Successful Infill Development.
29. Southern Nevada Regional Planning Coalition, (2005) Infill Development plan, ULA.
30. Vouvaki, D. & Anastasios X. (2008) Changes in social welfare and sustainability: Theoretical issues and empirical evidence; Ecological Economics29.67
31. Wheeler, S. M., Ph.D., AICP(2001)INFILL DEVELOPMENT IN THE SAN