

## بررسی جایگاه بافت فرسوده در تأمین مسکن شهری مطالعه موردی: محله قنبریگی شهر لار

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۱/۱۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۱/۲۵

کد مقاله: ۳۱۶۸۴

محمدحسین رستمی<sup>۱\*</sup>، فاطمه حسین پور<sup>۲</sup>، گلناز ابرخیده<sup>۳</sup>،

ندا شریف زاده<sup>۴</sup>

### چکیده

بخش مسکن یکی از مهم ترین بخش های توسعه کشور می باشد که از لحاظ اقتصادی و اجتماعی تحت تأثیر زیادی بر روی کیفیت و رفاه زندگی شهروندان دارد. در محله قنبریگی شهر لار قیمت نابسامان مسکن در بافت فرسوده از یک سو و درآمد ناچیز اکثر خانواده ها در مقایسه با قیمت مسکن از سوی دیگر مورد توجه قرار می گیرد. پژوهش حاضر از نوع کاربردی بوده و جامعه آماری آن ساکنان بافت فرسوده محله قنبریگی می باشد. در تدوین مبانی نظری از روش کتابخانه ای استفاده شده و برای جمع آوری اطلاعات، از روش مطالعات میدانی به صورت مشاهده، مصاحبه و پرسشنامه استفاده شده است. تحلیل داده های جمع آوری شده با کمک روش های آمار توصیفی در محیط نرم افزار excel و spss انجام شده که پس از بررسی که ابعاد اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی، نتایج تحقیق نشان می دهد تشویق متقاضیان برای نوسازی بافت فرسوده، استفاده از اراضی بایر و مخروبه جهت افزایش مسکن پذیری، افزایش ظرفیت مسکن پذیری، توانمند کردن ساکنان مرکزی بافت از طریق اعطای وام برای نوسازی مسکن نقش مؤثری در تأمین مسکن شهری در این محله دارند.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، مسکن، محله قنبریگی، لار

۱- مدرس مجتمع آموزش عالی لارستان و پژوهشگر کارشناس ارشد شهرسازی (برنامه ریزی شهری) دانشگاه شیراز، دانشکده هنر و

معماری، شیراز، ایران (نویسنده مسئول) [mh.rostami70@yahoo.com](mailto:mh.rostami70@yahoo.com)

۲- دانشجوی کارشناسی مهندسی شهرسازی، دانشکده مهندسی، مجتمع آموزش عالی لارستان، لار، ایران.

۳- دانشجوی کارشناسی مهندسی شهرسازی، دانشکده مهندسی، مجتمع آموزش عالی لارستان، لار، ایران.

۴- دانشجوی کارشناسی مهندسی شهرسازی، دانشکده مهندسی، مجتمع آموزش عالی لارستان، لار، ایران.

## ۱- مقدمه

مسکن از مهم‌ترین نیازهای انسان است این نیاز از ابتدای تاریخ سکونت تا زمان حاضر نقش مهمی در شرایط زیستی انسان ایفا کرده است و هر روز بر اهمیت آن افزوده می‌شود (کیم، فیلیپ و انسلین، ۲۰۳۳، ص ۲۶). در جهان بینی اسلامی اهمیت مسکن تا آنجایی است که تهیه مسکن به عنوان اساس استقلال اقتصادی و ریشه کنی فقر در جامعه تلقی می‌شود. این امر تایید می‌کند که دولت‌ها به صورت قانونی مقام مسئول در جهت اطمینان دادن به شهروندان برای دسترسی کافی به مسکن مناسب هستند (وانگ و یاپ، ۲۰۳۳، ص ۳۶۱).

## ۲- بیان مسئله

مسکن از جنبه‌های مختلف اقتصادی اجتماعی روانی و جسمی (پور محمدی، ۱۳۸۲: ۱۰۰) و آموزشی (سیف الدینی، ۱۳۷۳: ۲۸) در زندگی انسان اهمیت دارد و برای بسیاری از خانواده‌ها در سراسر جهان، بالاترین هزینه و مهمترین دارایی محسوب می‌شود مسکن برای تمامی خانوارها مهمترین عامل تعیین کننده کیفیت زندگی است در اثر کشورهای توسعه یافته تعداد مسکن کافی است اما نسبت قابل توجهی از جمعیت جهان به مسکن مناسب و قابل تهیه (از نظر استطاعت مالی) دسترسی ندارند. با توجه به گزارش مرکز اسکان سازمان ملل تقریباً یک میلیارد نفر یا یک سوم از جمعیت شهری جهان در محلات فقیر نشین زندگی می‌کنند (c.warnock& Ewarnock, 2008: 239).

امروز بسیاری از موارد نداشتن مسکن به معنی بی‌خانمان بودن نیست بلکه به معنی عدم مالکیت واحد مسکونی است و داشتن مسکن به عنوان یک سرمایه گذاری مطمئن و نقطه‌ای ایجاد امنیت برای خانوار مخصوصاً در دوران پیری و بازنشستگی تلقی می‌شود (نجفی، ۱۳۸۵: ۴۲) در شهر لار همانند دیگر شهرهای کشور کمبود خدمات و امکانات مورد نیاز ساکنان، عرض کم معابر، ریزدانه بودن واحدها، وجود سیمای شهری نامناسب در بعضی گذرها، عدم مقاومت ساختمان، فقدان نفوذ پذیری مناسب، پایین بودن کیفیت مسکن، قدیمی بودن زیرساخت‌ها اشاره کرد. بر این اساس این پژوهش به دنبال حل مسئله تولید مسکن و افزایش جمعیت پذیری بافت‌های فرسوده برای پاسخگویی به نیازهای حال و آینده و حل معضلات و مشکلات موجود در آنها می‌باشد.

## ۳- اهداف تحقیق

تعیین هدف یکی از مراحل همبسته فرایند برنامه ریزی شهری است، همچنین هدف بیان کننده تصویری از وضعیت کنونی شهر است نحوه و چگونگی رسیدن به وضعیت مطلوب و مناسب آن را بیان می‌دارد (نور محمدزاده، ۱۳۸۵: ۳۴) هدف اصلی پژوهش حاضر، تحلیل وضعیت محله قنبر بیگی لار از لحاظ ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و زیست محیطی و اهداف فرعی بررسی ظرفیت پذیری بافت قنبر بیگی برای ساختن مسکن مورد نیاز افراد محله و نیز ارائه رهنمودها و پیشنهادات لازم در خصوص تأمین مسکن در محله قنبر بیگی شهر لار می‌باشد.

## ۴- سؤالات

۱. مشارکت ساکنین قنبر بیگی در جهت بهبود وضعیت محله در زمینه ی تأمین مسکن به چه صورت است؟
۲. محله قنبر بیگی برای ساختن مسکن از چه ظرفیت‌هایی برخوردار است؟
۳. محله قنبر بیگی از لحاظ ابعاد کالبدی، زیست محیطی، اجتماعی در چه وضعیتی است؟

## ۵- مبانی نظری

### ۵-۱- مسکن

مسکن گسترده و پیچیده است، ابعاد مختلفی دارد و نمی‌توان تعریف واحدی از آن ارائه کرد. مسکن یک مکان فیزیکی است و به عنوان سرپناه اولیه و اساسی خانوار به حساب می‌آید. برخی از نیازهای اولیه خانواده یا فرد مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می‌شود. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌گردد. (پورمحمدی، ۱۳۹۴: ۳)

## ۵-۲- شاخص‌های کالبدی مسکن

مکان قرارگیری مسکن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. زیرا شرایط مکانی خود از ویژگی‌های عمده در مساله مسکن است. نوع نیازها و رفتارهای سکونت مسکن خاصی را طلب می‌کند و فضاهای عملکردی مسکن با توجه به شرایط اقتصادی - اجتماعی ساکنین خود می‌تواند دارای ابعاد متفاوت باشد (توفیق، ۱۳۶۹: ۱-۲). عمده‌ترین کاربری موجود در شهر را مسکن تشکیل می‌دهد و میزان تأمین مسکن به عنوان عامل کمی نشان دهنده توسعه فیزیکی شهرها است. از جمله اساسی‌ترین موضوعات کالبدی مسکن را می‌توان در تأمین زیرساخت‌ها جستجو کرد. (رک: World Bank, 1992a)

## ۵-۳- شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی مسکن

دسترسی به مسکن به عنوان یکی از اهداف اجتماعی همواره و در هر جامعه‌ای مطرح می‌گردد. هدف‌های اجتماعی در برنامه‌های توسعه ملی بر نیازها یا خواست‌هایی اشاره دارد که موجب بهبود کیفیت زندگی و بهتر زیستن اجتماعی مردم می‌شوند. اگرچه تعریف کیفیت زندگی در کشورهای مختلف و حتی در مناطق یک کشور متفاوت است، (مخبر، ۱۳۶۷، ص ۲۹) با وجود این در همه برنامه‌های توسعه بر بهبود زندگی به عنوان یک هدف کلی و اصلی تأکید می‌گردد.

الف- خرید مسکن از طریق وام مسکن: تأمین کنندگان مالی می‌توانند وام‌های مسکن خود را از طریق وام دهی به وسیله ابزاری مانند وام خرید مسکن تضمین نمایند. رهن‌گذاری وامی است که در مقابل مسکن سازی تضمین می‌شود. در صورت نکول وام گیرنده، قرض دهنده می‌تواند ملک را به تملک خود در آورده، آن را برای جبران حداقل بخشی از دین خود به فروش برساند (گرو، ۱۳۸۹، ۳۰-۲۹).

ب- احداث خانه‌های ارزان قیمت: خانه‌های ارزان قیمت، فضای سکونتی مناسبی اند که کم درآمدترین خانوارها بتوانند از فضای زیستی و خدماتی متناسب با امکانات خود استفاده کنند (آب اندیشان، آذر، ۱۳۸۵: ۳۳۴).

ج- برنامه‌های خانه سازی اجتماعی: در این رویکرد دولت از طریق موسسات ایجاد شده اقدام به ساخت مجتمع‌هایی با واحدهای مسکونی ارزان قیمت نمود. واحدهای ارزان قیمت خود دو گروه بودند، یک دسته مجتمع‌های کارمندی و دیگری واحدهایی که به منظور جابجایی و اسکان حاشیه‌نشینان احداث می‌شد (زاهد، زاهدانی، ۱۳۸۰: ۷۲).

د- ایجاد سیستم‌های تأمین مالی: در این روش، خانوارها هزینه‌ی خرید مسکن را قرض می‌کنند. فروشنده یا سازنده، کل مبلغ را از طرف تأمین کننده مالی دریافت می‌کند. خانوار خریدار مسکن می‌تواند آن را در مدتی طولانی بپردازد. (گرو، ۱۳۸۹: ۲۹).

## ۵-۴- بافت فرسوده

بافتی است که در آن، جان و زندگی‌ای وجود دارد که همانند کالبد فرسوده شده یا رو به فرسودگی است؛ داخل این کالبدها، انسان‌هایی زندگی می‌کنند که مهمترین عنصر تشکیل دهنده بافت می‌باشند چرا که اگر انسانی ساکن نبود، بافت را بافت مرده می‌نامیدیم (دویران، ۱۳۸۷).

## ۵-۴-۱- ویژگی‌های بافت فرسوده از نظر شورای عالی شهرسازی و معماری

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تاسیسات روبنایی، زیربنایی، ابنیه، خیابان‌ها، دچارناکارآمدی و فرسودگی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند. (آئینی، ۱۳۷۸: ۷)

بر طبق مصوبه سال ۱۳۸۴ شورای عالی معماری و شهرسازی، معیارهای شناسایی بافت‌های فرسوده عبارتند از:

**ریزدانگی:** بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ آنها مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع داشته باشد که معرف فشرده‌گی بافت و کثرت قطعات (پلاک‌ها) کوچک با مساحت اندک است.

**ناپایداری:** بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه‌ای باشد، معرف فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و غیر مقاوم بودن ابنیه است.

**نفوذناپذیری:** بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ معابر آن عرض کمتر از ۶ متر داشته باشند، معرف عدم دسترسی‌های مناسب و اندک بودن معابر با عرض کافی برای حرکت سواره است. (همان)

### ۵-۴-۲- جایگاه بافت فرسوده در تأمین مسکن

بحثی که از اهمیت فراوانی برخوردار است، ارتباط بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده با تولید و عرضه مسکن و به تعریف دیگر سیاست‌های توسعه مسکن است. با نوسازی محدوده بیش از ۵۰ هزار هکتاری بافت‌های فرسوده شهری کشور، امکان بارگذاری و جمعیت‌پذیری بسیار بالایی وجود دارد به نحوی که می‌توان عنوان نمود برای افزایش جمعیت کشور طی ۱۰ سال آینده نیازی به افزایش سطح محدوده‌های شهری نخواهد بود. (آیینی و اردستانی، ۱۳۸۸: ۵۴).

### ۵-۴-۳- فرآیند شکل‌گیری بافت فرسوده

این بافت‌ها در برگزیده ارزش‌های معماری و شهرسازی و هویت ملی، نمایانگر خاطرات قومی و متعلق به تمامی نسل‌های حاضر و آینده کشور است. (رضایی، ۱۳۸۳: ۴۹) بنابراین جایجایی جمعیت، به تدریج سبب شد تا بافت‌های قدیمی شهرها کارکرد و حیات اجتماعی-اقتصادی خود را از دست بدهند و این بافت‌ها با از دست دادن حیات شهری خود، به سمت رکود و فرسودگی گرایش پیدا کرده‌اند (هلمن، ۲۰۰۴: ۲).

### ۶- تجربیات و پیشینه پژوهش

در این بخش به تجارب و پژوهش‌های صورت گرفته در بحث تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده اشاره می‌گردد.

جدول ۱- پیشینه خارجی (مأخذ: نگارندگان، با اقتباس از منابع)

محقق	سال	عنوان	روش و نتایج پژوهش
شالی و همکاران	۲۰۱۴	جنبه‌های اهمیت طراحی چشم‌انداز در توسعه مسکن	به این نتایج دست یافتند که برنامه‌ریزی چشم‌انداز و طرح‌هایی با مفهوم پایداری به خلق محیط زیست مساعد و پاسخگوی توسعه مسکن کمک می‌کند؛ بنابراین فاکتورهای تأثیرگذار در طراحی چشم‌انداز به منظور درک نیازهای اولیه در مناطق مسکونی می‌تواند معیارهای مناسبی باشد. پس نقش معماری چشم‌انداز در شناخت و ارتقاء جوامع محلی بسیار مهم است.
بلانگر	۲۰۱۲	مسکن و مردم بومی در مراکز مناطق شهری	ارزیابی کمی با ارائه نقشه‌ای جدید از شرایط ملی مسکن بومی شهری پرداخته است. این مقاله نشان می‌دهد که مالکیت خانه کمک می‌کند تا به منظور کاهش شکاف بین جریان اصلی و افراد بومی که نیاز به مسکن قابل ملاحظه‌ای نسبت به افراد غیر بومی بخصوص برای مستاجران می‌باشد. هدف این پژوهش، ایجاد نیاز جهت سیاست‌های فعال جهت هدفدار بودن تسهیل انتقال افراد به مراکز شهری و در نتیجه کمک به بهبود نابرابری مسکن موجود است.
زینال و همکاران	۲۰۱۲	شرایط مسکن و کیفیت زندگی فقرای شهری در مالزی	در پژوهشی با در نظر گرفتن ۵۰ شاخص مرتبط با سنجش کیفیت زندگی به این نتیجه دست یافته‌اند که رابطه مثبت و قابل توجهی بین شرایط مسکن، بهداشت، ایمنی و حمایت اجتماعی با کیفیت زندگی وجود دارد.

جدول ۲- پیشینه داخلی (مأخذ: نگارندگان، با اقتباس از منابع)

محقق	سال	عنوان	روش و نتایج پژوهش
عبدیان	۱۳۸۹	ارزیابی سیاست مسکن اجتماعی در تأمین مسکن گروه کم درآمد (نمونه: شهرستان رباط کریم)	نتایج پژوهش نشان می‌دهد که مسکن اجتماعی (اجاره به شرط تملیک) به گروه‌های هدف یعنی قشر کم درآمد رسیده است ولی این مسکن به لحاظ کمی و کیفی نتوانسته است مشکل مسکن گروه کم درآمد را با توجه به حجم زیاد این طیف در جامعه بهبود بخشد.
زمانی	۱۳۹۰	برنامه ریزی مسکن با رویکرد توسعه پایدار با تأکید بر اقشار کم درآمد	این نتیجه رسیده است که توانمندسازی خانواده‌های کم درآمد، کاهش هزینه‌های ساخت، استانداردسازی مسکن، ساماندهی کاربری‌ها و افزایش نظارت شهرداری منطقه بر توسعه مسکن از کارآمدترین راهبردها جهت دستیابی به توسعه پایدار مسکن می‌باشد.
اسدی	۱۳۹۳	ارزیابی راهبرد توسعه میان‌افزا در تأمین مسکن و ظرفیت‌پذیری بافت‌های فرسوده	به این نتیجه می‌رسد که اگر محدوده‌ی مورد مطالعه استعداد‌های بالایی در راستای توسعه میان‌افزا داشته باشد و در صورت توجه به این پتانسیل‌ها، بافت فرسوده می‌تواند نقش موثر در کاهش رشد بی‌رویه شهر داشته باشد و به افزایش قابلیت‌ها جهت تأمین مسکن کمک نماید که در این صورت شاهد شکل‌گیری شهری پایدار و سالم خواهیم بود.

## ۷- روش انجام تحقیق

**روش کتابخانه‌ای:** مربوط به مطالعات مبانی نظری، بررسی متون و تحقیقات انجام گرفته است، برای حصول به این منظور از داده‌ها و اطلاعات رسمی و ثبتی سازمانها و ترجمان های دولتی و خصوصی استفاده خواهد شد.

**مطالعات میدانی:** مطالعات میدانی از طریق مشاهده، تصویربرداری از بافت فرسوده محله، مصاحبه با اهالی محله و مشاورین املاک انجام خواهد شد. جمع‌آوری پرسشنامه‌ای نیز به منظور کسب نظرات کارشناسی و پرسشنامه ای جهت دستیابی به نظرات شهروندان تهیه خواهد شد که با استفاده روش نمونه گیری تصادفی ساده که همه اعضا شانس برابر برای انتخاب شدن دارند و با استفاده از فرمول کوکران که یکی از فرمول های رایج جهت به دست آوردن حجم نمونه در مطالعات اجتماعی ست، تعداد نمونه ها برآورد خواهد شد و با توجه به حجم نمونه ی مورد نظر در میان این محله توزیع می‌شود.

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

در این پژوهش، حجم نمونه اندازه‌گیری شده بر اساس فرمول کوکران، برابر با ۱۳۵ خانوار بدست آمده است. ویژگی عمده این فرمول آن است که میتوان حجم جامعه را نیز در آن دخالت داد و به یک نمونه منطقی تر دست یافت (حافظنیا، ۱۳۸۲)

## ۸- معرفی محدوده مورد مطالعه

قبل از اینکه این محله به این نام تغییر کند در شهر قدیم لار محله ای وجود داشته است به نام محله گودو که در اثر زلزله ۱۰۰۱ هجری قمری ویران می‌شود. محله گودو در مجاورت همین محله (قنبر بیگی) قرار داشته است که به دلیل نزدیک بودن محله به بازار قیصریه یکی از محلات پر ازدحام شهر لار محسوب می‌شود.

## ۹- تجزیه و تحلیل

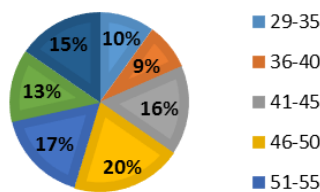
امروزه پرسشگری در زمینه‌های مختلف کاربرد پیدا کرده است و به وسیله سوالات به سنجش خصوصیات مختلف در ارتباط با شهر و انسان پرداخته می‌شود از همین رو هدف از انجام این پژوهش بررسی جایگاه بافت فرسوده در تأمین مسکن شهری می‌باشد با این هدف که پس شناخت این موضوع، وضعیت محله قنبر بیگی لار با استفاده از پرسشنامه و از لحاظ ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و زیست محیطی مورد بررسی قرار گرفت که نتایج تحلیلی آن به شرح زیر می‌باشد.

### ۹-۱- خصوصیات جمعیتی- اجتماعی پرسش شوندهگان

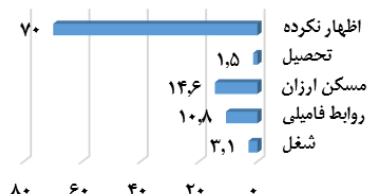
الف- جنسیت پاسخ دهندگان: براساس آمار مشاهده شده از تمام پرسشنامه ها در مجموع ۹۵ درصد از افراد پاسخده مرد و ۵ درصد از آنها زن می‌باشد. (شکل ۱)



شکل ۱- جنسیت پاسخ دهندگان



شکل ۲- سن افراد پاسخگو



شکل ۳- علت سکونت در محله

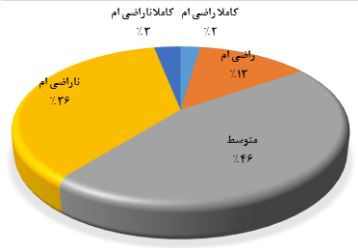
ب- سن افراد پاسخگو: همانطور که از نمودار پایین پیداست بیشترین میزان پاسخ ها حدود ۲۰ درصد از افراد در سنین بین ۴۶ تا ۵۰ سال و کمترین آن در سنین ۳۶ تا ۴۰ سال به بالا قرار دارد. (شکل ۲)

ج- علت سکونت در محله: لازم به ذکر است که ۱۴٫۶، ۱۰٫۸، ۳٫۱ و ۱۰٫۵ درصد به ترتیب مسکن ارزان، روابط فامیلی، شغل و تحصیل را به عنوان علت سکونت در محله بیان کرده‌اند. (شکل ۳)

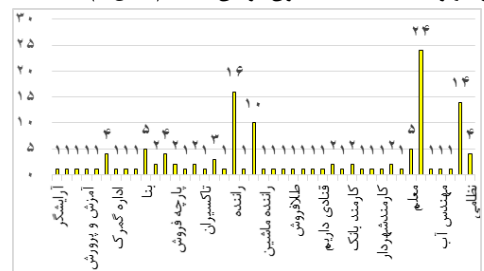
د- رضایت از سکونت در محله: همان طور که مشاهده می‌شود، سوالات در ۵ سطح پرسیده شده و بیشتر افراد پرسش شونده با اختصاص سهم ۴۶ درصدی نظرشان در حد متوسط است. لازم به ذکر است که مابقی جواب ها به ترتیب ۱۳، ۳۶، ۱۳، ۳ و ۲ درصد ناراضی ام، راضی ام، کاملا ناراضی ام و کاملا راضی ام را به عنوان رضایت از سکونت در محله بیان کرده اند. (شکل ۴)

ه- نوع شغل: همان طور که مشاهده می‌شود، بیش از ۲۲ رسته شغلی در بین افراد پرسش شونده وجود دارد که بیشتر افراد پرسش شونده با اختصاص سهم ۱۸٫۵ درصدی مغازه دار بوده‌اند. لازم به ذکر است که سایر شغل‌ها به ترتیب در نمودار پایین به عنوان نوع شغل در محله بیان شده‌اند (شکل ۵).

و- میزان درآمد: بررسی‌ها حاکی از آنست که بیشتر این افراد وضعیت خود را اظهار نکردند و اما در این بین بیشترین درصد مربوط به درآمد بالای ۳ میلیون تومان است و کمترین آن مربوط به بالای ۷ میلیون تومان است. (شکل ۶)



شکل ۲- رضایت از سکونت در محله



شکل ۳- نوع شغل

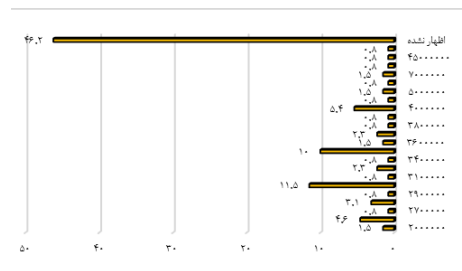
ز- میزان هزینه خانوار: وضعیت میزان هزینه خانوار افراد پرسش شونده در محله قنبریگی طبق نمودار پایین قابل بررسی است. بیشترین درصد مربوط به هزینه بالای ۳ میلیون تومان و کمترین آن مربوط به بالای ۸ میلیون تومان است. (شکل ۷)

ح- وضعیت پس انداز: وضعیت پس انداز افراد پرسش شونده در محله قنبریگی طبق نمودار پایین قابل بررسی است. بیشترین درصد مربوط به پس انداز بالای ۵۰۰ هزار تومان و کمترین آن مربوط به بالای ۱٫۲ میلیون تومان است. (شکل ۸)

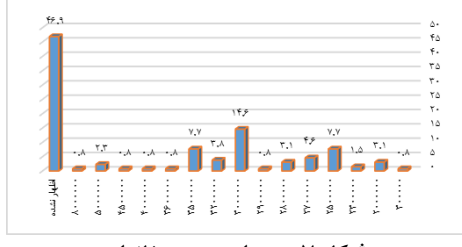
ط- وضعیت مالکیت: وضعیت مالکیت افراد پرسش شونده در محله قنبریگی طبق نمودار پایین قابل بررسی است. حدود ۶۰ درصد دارای مالکیت ملکی هستند و ۱۳ درصد از پرسش شوندگان را اجاره، رهن یا هر دو شامل می‌شوند. (شکل ۹)

ک- ارزش ملک: وضعیت ارزش ملک افراد پرسش شونده حاکی از این است که ارزش ملک بیشتر این افراد در بازه بین ۲۰۰ تا ۵۰۰ میلیون تومان قرار دارد و ۱۰ درصد مربوط به بازه بالای ۷۰۰ میلیون تومانی قرار دارد. (شکل ۱۰)

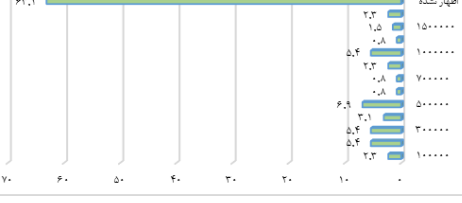
ل- وسیله تردد روزانه: براساس نتایج بدست آمده مهمترین وسایل مورد استفاده در محله به ترتیب خودرو شخصی، موتور سیکلت، پیاده روی، دوچرخه و تاکسی با درصدهای ۴۸ و ۳۸ و ۱۱ و ۷٫۵ می‌باشد. (شکل ۱۱)



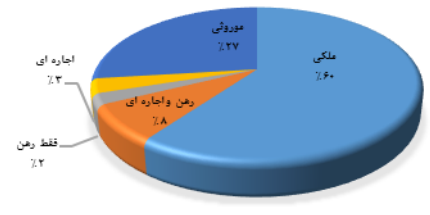
شکل ۴- میزان درآمد



شکل ۷- میزان هزینه خانوار



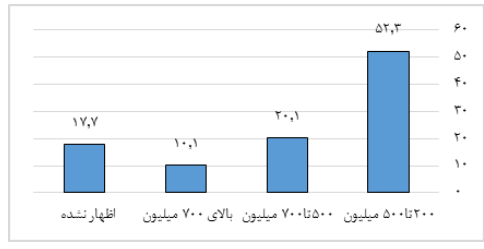
شکل ۸- وضعیت پس انداز



شکل ۵- وضعیت مالکیت



شکل ۶- وسیله تردد روزانه



شکل ۱۰- ارزش ملک

## ۹-۲- خصوصیات کالبدی و فیزیکی

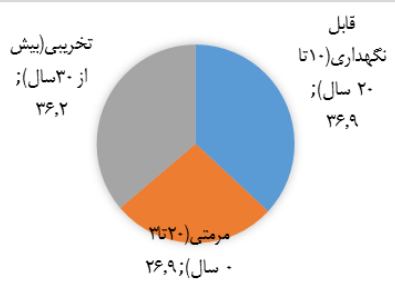
الف- عمر ساختمان: براساس نتایج بدست آمده بیشتر ساختمان های محله، مرمتی و تخریبی اند (حدود ۷۳ درصد) و نیازمند احیا و نوسازی و بازسازی هستند. (شکل ۱۲)

ب- نوع سند ساختمان: براساس نتایج بدست آمده بیشترین فراوانی پاسخ ها مربوط به سند شش دانگ است و در مجموع می توان گفت که بیش از ۷۶ درصد از افراد پاسخگو دارای مالک رسمی هستند. (شکل ۱۳)

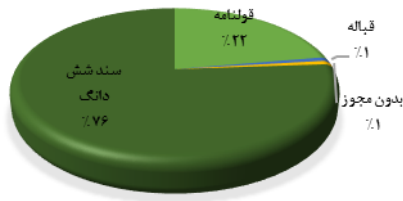
ج- اسکلت ساختمان: براساس نتایج بدست آمده از ساختمان های محله نشان از این دارد که بیشتر اسکلت ساختمان ها از آجر و آهن تشکیل شده که از منظر ساختمان سازی قالبی ضعیف برای ساختمان ها است. (شکل ۱۴)

د- تعداد طبقات ساختمان: براساس نتایج بدست آمده بیشترین فراوانی پاسخ ها مربوط به ساختمان های یک طبقه است. (شکل ۱۵)

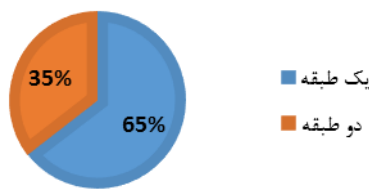
ه- نمای ساختمان: براساس نتایج بدست آمده حدود ۴۲ درصد نمای ساختمان ها سیمانی بوده و کمتر از ۱ درصد فاقد نما هستند. (شکل ۱۶)



شکل ۷- عمر ساختمان



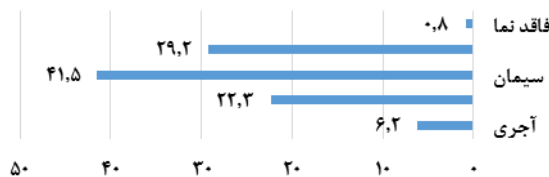
شکل ۸- نوع سند ساختمان



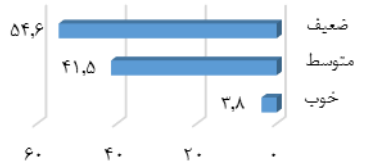
شکل ۱۵- تعداد طبقات ساختمان



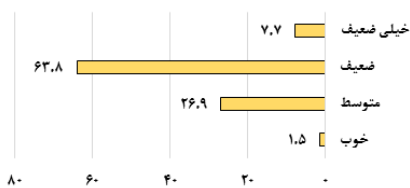
شکل ۱۴- اسکلت ساختمان



شکل ۹- نمای ساختمان



شکل ۱۷- وضعیت سروصدا در محله



شکل ۱۸- وضعیت جمع آوری زباله و بازیافت در محله

## ۹-۳- خصوصیات زیست محیطی

الف- وضعیت سر و صدا در محله: براساس نتایج بدست آمده بیش از نیمی از افراد ساکن در محله از صدا و آلودگی های صوتی رنج می برند. (شکل ۱۷)

ب- وضعیت جمع آوری زباله و بازیافت در محله: براساس نتایج بدست آمده بیشترین فراوانی پاسخ ها مربوط به طیف ضعیف است و در مجموع می توان گفت که بیش از ۶۴ درصد از افراد پاسخگو معتقد هستند که وضعیت جمع آوری زباله و بازیافت در محله مناسب نیست. (شکل ۱۸)

ج- وضعیت شبکه فاضلاب در محله: براساس نتایج بدست آمده بیشتر ساکنین از وضعیت شبکه فاضلاب در محله رضایت کافی را ندارند و فقط ۱۰ درصد معتقد به بودن وضعیتی مناسبی

هستند. (شکل ۱۹)

د- وضعیت آسفالت معابر در محله: بر اساس نتایج بدست آمده بیشترین فراوانی پاسخ‌ها مربوط به طیف ضعیف است و در مجموع می‌توان گفت که بیش از ۵۴ درصد از افراد پاسخگو از وضعیت آسفالت معابر در محله رضایت ندارند. (شکل ۲۰)

### ۹-۴- خصوصیات فرهنگی

در این قسمت خصوصیات فرهنگی، شامل معایب محله، مهمترین امتیاز محله، میزان مشارکت در بهسازی و نوسازی، زمینه‌های مشارکت در محله، همکاری با شهرداری در بازسازی و نوسازی محله، موانع همکاری در بهسازی و نوسازی در محله و ارجحیت در نوسازی محله، مورد تجزیه و تحلیل قرار داده شده است. نتایج بدست آمده که براساس طیف پاسخ ۵ سطحی از خیلی خوب تا خیلی ضعیف از ۷ شاخص در محله است، نشان از این دارد که بیشترین فراوانی پاسخ‌ها مربوط به طیف خیلی ضعیف تا ضعیف است.

الف- معایب محله: نتایج بدست آمده از معایب موجود در محله بیشترین فراوانی پاسخ‌ها مربوط به فرسودگی بافت محله است که بیش از ۹۱ درصد از افراد پاسخگو نسبت به فرسودگی محله احساس خوشایندی ندارند. (شکل ۲۱)

ب- مهمترین امتیاز محله: نتایج بدست آمده که مهمترین فراوانی به عنوان امتیاز محله اصالت ساکنین و مذهبی بودن در سطح محله با ۵۸ درصد است؛ این در صورتی است که مابقی عوامل ۴۲ درصد را شامل می‌شود. (شکل ۲۲)

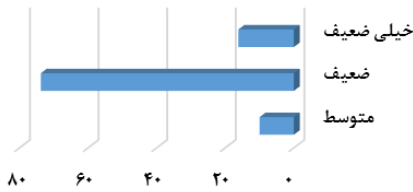
ج- میزان مشارکت در بهسازی و نوسازی محله: نتایج بدست آمده نشان از این دارد که بیش از ۵۳ درصد از ساکنین از مشارکت در بهسازی و بهسازی حمایت می‌کنند. (شکل ۲۳)

د- زمینه‌های مشارکت در محله: نتایج بدست آمده نشان از این دارد مشارکت کمک فیزیکی در ساخت و ساز در محله با ۴۳ درصد است؛ این در صورتی است که مشارکت اجرایی فقط ۳ درصد را شامل می‌شود. (شکل ۲۴)

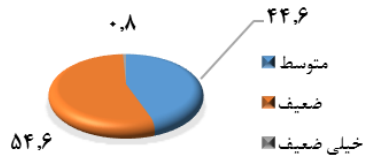
ه- همکاری با شهرداری در بازسازی و نوسازی محله: نتایج بدست آمده بیشترین فراوانی پاسخ مربوط به طیف بله است و در مجموع می‌توان گفت که نزدیک ۸۷ درصد از افراد پاسخگو آماده همکاری با شهرداری در بازسازی و نوسازی محله هستند (شکل ۲۵).

و- موانع همکاری در بهسازی و نوسازی در محله: براساس نتایج بدست آمده مهمترین موانع همکاری درآمد پایین ساکنین محله با ۶۶ درصد است؛ وعدم اعتماد به شهرداری ۱۱ درصد را شامل می‌شود (شکل ۲۶).

ز- اولویت در نوسازی محله: نتایج بدست آمده مهمترین اولویت اعطای وام برای بهسازی واحدهای مسکونی با ۶۴ درصد است و دریافت پول ملک در حد قابل قبول ۲۵ درصد را شامل می‌شود (شکل ۲۷).



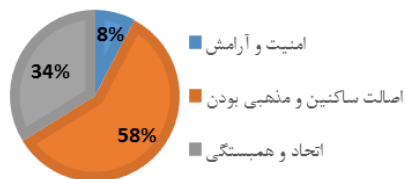
شکل ۱۹- وضعیت شبکه فاضلاب در محله



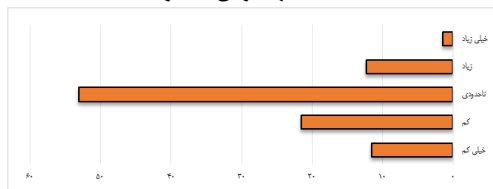
شکل ۲۰- وضعیت آسفالت معابر در محله



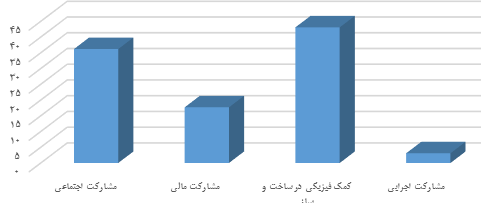
شکل ۲۱- معایب محله



شکل ۲۲- مهمترین امتیاز محله



شکل ۲۳- میزان مشارکت در بهسازی و نوسازی محله

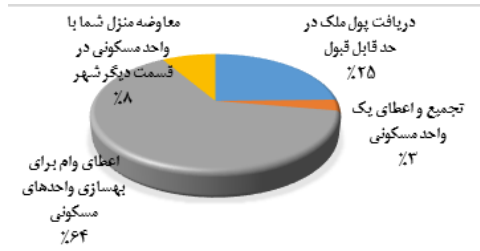


شکل ۲۴- زمینه‌های مشارکت محله



شکل ۲۵- همکاری با شهرداری در بازسازی و نوسازی محله





شکل ۱۰- اولویت در نوسازی محله



شکل ۲۶- موانع همکاری در بهسازی و نوسازی محله

## ۱۰- نتیجه‌گیری

رشد شتابان جمعیت شهری در ایران شرایط خاصی را برای مردم در محیط شهری ایجاد کرده است. جمعیت شهر نشین ایران در یک دوره پنجاه ساله (۱۳۸۵ - ۱۳۳۰) به بیش از هفت برابر شده است، افزایش شتابان شرح شهر نشینی ایران به افزایش تقاضای بالقره مسکن در سطح شهرها به خصوص شهرهای بزرگ منجر شده است با توجه به این که یکی از روش های تأمین مسکن ارتقای کیفیت و سکونت می باشد و به دلیل تأکید برنامه چهارم و پنجم توسعه در استفاده بهینه از بافت های فرسوده هم برای تأمین مسکن و هم از جهت مقاوم سازی بناها، بافت های فرسوده می توانند پتانسیل بسیار مهمی برای توسعه درونی شهرها فراهم آوردند.

براساس نتایج بدست آمده ساکنین از مشارکت در بهسازی و نوسازی محله حمایت می کنند اما این مشارکت را بیشتر معطوف به کمک فیزیکی در ساخت و ساز می دانند. محله قنبریگی از منظر اجتماعی-جمعیتی، فرهنگی و کالبدی-فیزیکی دارای ظرفیت های بسیار مطلوبی است اما از منظر اقتصادی و زیست محیطی ظرفیت بسیار پایینی دارد که این به دلیل توان پایین اقتصادی ساکنین و وضعیت نامطلوب زیست محیطی محله است. نتایج بدست آمده از خصوصیات کالبدی و فیزیکی محله قنبریگی، نشان از این دارد که بیش از دو سوم ساختمان های محله، مرمتی و تخریبی اند که نیازمند احیا و نوسازی و بازسازی هستند. از دید اسکلت و نمای ساختمان ها می توان گفت که بیشتر آنها از اسکلت آجر و آهن و با نمای سیمانی تشکیل شده که از منظر ساختمان سازی قالبی ضعیف برای ساختمان ها است. لذا درصد کمی دارای استانداردهای ساختمان سازی هستند.

## ۱۱- آرایه راهکارها و پیشنهادات

۱. تشویق متقاضیان برای نوسازی بافت فرسوده محله با استفاده از اجرا سیاست ها
۲. استفاده از اراضی بایر و مخروبه جهت افزایش ظرفیت مسکن پذیری محله
۳. افزایش ظرفیت مسکن پذیری با استفاده از افزایش تراکم ساختمانی در واحد های تخریبی
۴. توانمند کردن ساکنان مرکزی بافت از طریق اعطای وام برای نوسازی مسکن
۵. استفاده از نظارت و همکاری ساکنان در نوسازی بخش مسکن
۶. افزایش در تعداد و سقف وام های بانکی به منظور تأمین مالی تقاضای موثر مسکن
۷. حفظ جمعیت محله از طریق اعطای وام و کمک های مالی جهت بهسازی و مقاوم سازی ابنیه
۸. انبوه سازی و کوچک سازی و استانداردسازی
۹. ارائه هزینه های کمکی کم بهره و کاهش عوارض مالیاتی واحدهای مسکونی برای بازسازی خانه های خود و جلوگیری از فرسودگی بیشتر بافت
۱۰. بکارگیری فناوری های نوین با قابلیت مقاومت در برابر زلزله از طریق استفاده از مصالح بادوام و سبک

## منابع

۱. حبیبی، ک.، پورا احمد، ا.، مشکینی، ا. (۱۳۹۳). بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، تهران: انتشارات دانشگاه کردستان، ص ۳۵۱
۲. حبیبی، م.، مسائلی، ص. (۱۳۷۸). سرانه کاربریهای شهری، تهران: سازمان ملی زمین و مسکن، ص ۲۲.
۳. حبیبی، م. (۱۳۸۳). از شار تا شهر (چاپ پنجم)، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ص ۲۷۶.
۴. حبیبی، م.، مقصودی، م. (۱۳۸۶). مرمت شهری (چاپ سوم)، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ص ۲۱۸.

۵. حمید، ا. (۱۳۸۹). تحلیل مکانی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، مطالعه موردی شهر رامشیر، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور تهران
۶. خدابخش، ف. (۱۳۷۹). عوامل موثر بر کیفیت مسکن و بررسی اهداف کیفی مسکن در برنامه‌های عمرانی قبل و پس از انقلاب، مجموعه مقالات هفتمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران (فناوری در صنعت ساختمان و مسکن)، وزارت مسکن و شهرسازی.
۷. راپاپورت، آمس. ترجمه راضیه رضا زاده (۱۳۶۶). منشا فرهنگی مجتمع‌های زیستی، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی علم و صنعت ایران، ص ۵۹.
۸. رحمانی، م. (۱۳۷۵). ارزیابی بخش مسکن در قالب برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، دانشگاه تهران، تهران
۹. عبدیان، م. (۱۳۸۹). ارزیابی سیاست مسکن اجتماعی در تأمین مسکن گروه کم درآمد (نمونه: شهرستان رباط کریم)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس.
۱۰. عربی نژاد، غ. (۱۳۷۵). مسکن اجتماعی از دیدگاه سیاست‌گذاران و اندیشمندان، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد ۲، وزارت مسکن و شهرسازی.
۱۱. عزیززی، م. (۱۳۸۵). محله مسکونی پایدار: مطالعه موردی نارمک، هنرهای زیبا، شماره ۲۷، ص ۳۵-۴۶.
۱۲. عزیززی، م. (۱۳۸۳). جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن، هنرهای زیبا، شماره ۱۷، ص ۳۱-۴۲.
۱۳. عزیززی، م. (۱۳۸۴). تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران، هنرهای زیبا، شماره ۳۳، ص ۲۵-۳۴.
۱۴. علوی، ع.، رمضان نژاد، ی.، فتاحی، ا.، خلیفه، ا. (۱۳۹۴). پهنه بندی فضایی سکونتگاه‌های روستایی در معرض مخاطرات طبیعی با استفاده از تکنیک تصمیم‌گیری چند معیاره ویکور (مطالعه موردی: شهرستان تالش)، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال پنجم، شماره ۲۰، ص ۱۲۵-۱۳۶.
۱۵. عیدی، م.، قصد، ف.، یعقوب‌پور، ز. (۱۳۹۲). بررسی سیاست‌های توسعه بخش مسکن ایران از دیدگاه ظرفیت تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده درون شهری، همایش ملی معماری، فرهنگ و مدیریت شهری، کرج، مرکز آموزش علمی کاربردی شهرداری کرج، دفتر معماری دید.
16. Aluko, O. (2011). The effects of location and neighbourhood attributes on housing values in metropolitan Lagos. *Ethiopian Journal of Environmental Studies and Management*, 4(2), 69-82.
17. Amao, F. L. (2012). Housing quality in informal settlements and urban upgrading in Ibadan, Nigeria (A case study of Apete in Ibadan). *Developing Country Studies*, 2(10).
18. urban).
19. Belanger, Y. D. Head, G. W., & Awosoga, O. (2012). Housing and Aboriginal people in urban centres: A quantitative evaluation aboriginal policy studies, 2(1).
20. Bromley, R. D. Tallon, A. R. & Thomas, C. J. (2005). City centre regeneration through residential development: Contributing to sustainability. *Urban Studies*, 42(13), 2407-2429.
21. Day, K., Anderson, C., Powe, M, McMillan, T., & Winn, D. (2007). Remaking Minnie Street: The impacts of urban revitalization on crime and pedestrian safety. *Journal of Planning Education and Research*, 26(3), 315-331.