

# بررسی فرایند نوسازی شهری با تاکید بر جنبه‌های توسعه پایدار (مورد مطالعه، منطقه ۳ شهر مشهد)

علی قسمی شاه گلدی

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

رحمت‌اله فرهودی<sup>۱</sup>

استادیار برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه تهران، تهران، ایران

عزت‌اله عزتی

دانشیار جغرافیای سیاسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۴/۰۴/۲۲

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۴/۰۲/۲۰

## چکیده

امروزه فضاهای شهری از جمله مهمترین بخش‌هایی از شهر هستند که بر چرخه تکاملی حیات شهر تاثیر گذاشته‌اند. این درحالیست که این بافت‌ها از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهان بسیاری برخوردارند که اگر به فعلیت برسند می‌توانند در فرایند توسعه شهر به عنوان نیروی محرک استفاده شوند. در این رابطه اهمیت نوسازی شهری در بهبود شرایط محیط فیزیکی و سطح زندگی مردم شناخته شده است. وعلیرغم انتقادهای شدید بر انگاره‌های مدرنیته بسیاری از مطالعات نشان داده که طرح‌های نوسازی شهری موفق به مقابله با مشکلات ناشی از فروپاشی شهری شده و بر روی سه حوزه اقتصاد، محیط زیست و جامعه تاثیر گذاشته است. هدف این پژوهش دستیابی به یک رویکرد پایدار در برنامه‌ریزی طرح‌های نوسازی شهری به منظور شناسایی رابطه بین ملاحظات طراحی شهری و اهداف توسعه پایدار می‌باشد. بر این مبنا مدل تجربی سنجش پایداری طرح‌های نوسازی در سه بعد اقتصادی، محیطی و اجتماعی در محدوده منطقه ۳ شهرداری مشهد ارزیابی می‌شود. در این تحقیق از تکنیک پرسشنامه برای گردآوری اطلاعات از نمونه با حجم ۳۸۳ و تحلیل‌های آماری تی مستقل، همبستگی پیرسون، رگرسیون چند متغیره و تحلیل مسیر استفاده می‌شود. بر مبنای یافته‌های پژوهش، متغیرها در هر سه بعد «اقتصادی»، «اجتماعی» و «محیطی» با میزان پایداری طرح‌های نوسازی شهری رابطه داشته‌اند. از این متغیرها، عوامل اجتماعی بیشترین تاثیر را در افزایش پایداری طرح‌های نوسازی شهری داشته است.

**واژگان کلیدی:** نوسازی شهری، توسعه پایدار، مناطق شهری، مشهد

### مقدمه و بیان مسئله

از نوسازی شهری اغلب به عنوان فرایندی یاد می‌شود که از طریق آن محیط شهری دچار تغییر و تحول می‌شود. در واقع در زمینه‌ی شهری هدف اصلی نوشهرگرایی " تأکید بر اصول بنیادین طراحی شهری در مقیاس محله و سازگاری و همسویی منحصر به فردش با دنیای معاصر " (منشور نوشهر گرایی، ۱۳۷۸: ۷۱) است. نوسازی شهری با مد نظر قرار دادن محله به عنوان یک واحد ساختمانی بنیادین از تمامی نواحی مسکونی، با هدف پاسخگویی به نیازهای مردم در زمینه‌های مختلف شکل گرفته است. در این رابطه مدیران و برنامه‌ریزان شهری به این نتیجه رسیده‌اند که تلفیقی از ملاحظات کالبدی و ویژگی‌های معماری فضاهای شهری به همراه درک صحیحی از ارتباطات اجتماعی می‌تواند بر موفقیت طرح‌های شهری تاثیر بگذارد (تیموری، ۱۳۸۱).

نوسازی شهری ترکیبی است از عناصری مانند: کاربری زمین، جمعیت، وضعیت اقتصادی، برنامه‌ی جامع، برنامه‌ریزی و ملاحظات مربوط به رفاه اجتماعی است و به عنوان یک فرایند چند وجهی به دنبال توسعه مجدد شهری، تجدید و توانبخشی حیات شهری، حفظ و بهبود بافت شهری، و دستیابی به اهداف مختلف اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی است (Rothenberg, 1969; Rapkin, 1980; Taylor and Newton, 1985; Cuthbert and (Dimitriou, 1992; Lü, 1997; Carmon, 1999; Chan, 2000).

نوسازی شهری که آن را می‌توان محصول دوران انقلاب صنعتی دانست شامل فرایند پیچیده‌ای برای مقابله با تغییرات محیط شهری است که به دنبال اصلاح مشکلات و دستیابی به اهداف مختلف اجتماعی و اقتصادی می‌باشد (Adams and Hastings, 2001; Lee, 2003). با این حال، بسیاری از طرح‌های نوسازی به علت عدم ارائه راه حل‌های مناسب برای کاهش مشکلات اجتماعی و محیطی صریحا مورد انتقاد قرار گرفته‌اند.

(Rothenberg, 1969; Alexandre 1992; Chui, 2003). این نتایج بد کارکردی رویکرد جدیدی را مورد توجه مدیران و برنامه‌ریزان شهری قرار داد. رهیافتی که از آن به عنوان مفهوم پایداری در طرح‌ها و برنامه‌های توسعه یاد می‌شود (Visic, 1995; Peng, 1999; Alexander, 2000; Couch and Dennemann, 2000; Shutkin, 2000; Alker, 2003; Rydin et al., 2003; and McDonald, 2003). لازم به توضیح است که ابتدا، مفهوم پایداری / توسعه پایدار عمدتاً به عنوان یک موضوع جهانی نگریسته می‌شد، اما به تازگی ابعاد منطقه‌ای، شهری و محلی نیز در تفسیر این مفهوم اهمیت دوچندانی پیدا کرده‌اند (Shutkin, 2000; Berek, 2002). در همین ارتباط گنجاندن مفهوم پایداری در مقوله نوسازی شهری به عنوان یکی از مهمترین فرایندهای طراحی، ساخت و مدیریت یک جامعه در سطوح مختلف ضروری به نظر می‌رسد (Berek, 2002).

با توجه به اینکه نگرانی‌هایی در مورد پیدا کردن راه‌های موثر برای تبدیل مفهوم انتزاعی نوسازی پایدار شهری به شیوه‌های واقعی آن وجود دارد. ادبیات طراحی شهری معتقد است که نوسازی پایدار شهری می‌تواند طیف گسترده‌ای از نتایج اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی را به ارمغان آورده، همچنین باعث بهبود ارزش مفهوم

پایداری گردد (Rowley, 1998; <sup>۲</sup>CABE and <sup>۳</sup>DETR, 2001). علیرغم این اعتقاد که طراحی شهری می‌تواند تاثیر به سزایی در دستیابی به بازتوسعه پایدار داشته باشد. در مقوله توسعه شهری کمتر مفاهیم پایداری و طراحی شهری به طور یکپارچه مد نظر بوده است (Campbell, 1996; Devuyt, 2000; Shearlock et al., 2000; <sup>۴</sup>PD, 2003). با این حال، علاقه به بررسی تاثیرات مثبت طراحی شهری و نوسازی پایدار در سراسر جهان در حال افزایش است (Vandell et al., 1989; Rowley, 1998; Berke, 2002). امروزه، توسعه پایدار هدف مشترک بسیاری از سیاست‌گذاری‌های مدیران و برنامه‌ریزان شهری است و بسیاری از طرح‌های نوسازی شهری ادعا می‌کنند که پایدار هستند و آنچه مسلم است مفاهیم نوسازی به دنبال توسعه پایدار شهر و بهینه سازی ساختارهای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در راستای ایجاد شهر سالم هستند.

## مبانی و مفاهیم نظری

### ۱- توسعه پایدار

منشاء مفهوم توسعه پایدار را می‌توان در جنبش‌های زیست محیطی و اجتماعی در سراسر جهان در سال ۱۹۶۰ میلادی جستجو کرد. در سال ۱۹۷۲، اولین کنفرانس سازمان ملل متحد به منظور بررسی وضعیت محیط زیست بشر در استکهلم برگزار شد. نتایج بررسی‌ها حاکی از کاهش ظرفیت استفاده از زمین و محدودیت منابع طبیعی بود. بحران انرژی در سال ۱۹۷۰ توجه جهانی را به اهمیت و ضرورت حفاظت از منابع زیست محیطی به عنوان سرمایه‌ای تجدیدناپذیر برای نسل‌های حال و آینده جلب کرد (Jones and Ilements-Croome, 2004). در سال ۱۹۸۰، استراتژی جهانی حفظ طبیعت و منابع طبیعی منتشر شده توسط اتحادیه بین‌المللی حفاظت نیز توجه کشورهای مختلف را به مشکلات جدیدی مانند فقر، فشار جمعیت و نابرابری اجتماعی معطوف کرد (Bentivegna et al., 2002).

این سیاست‌ها به رابطه وابستگی متقابل بین حفاظت محیط زیست و توسعه اقتصادی اشاره نمودند. در سال ۱۹۸۷، کمیسیون جهانی محیط زیست و توسعه یک گزارش بین‌المللی به نام "آینده مشترک ما چاپ کرد" که به عنوان گزارش کمیسیون برون‌تلان مشهور شد (WCED, 1987)<sup>۵</sup>. از آن زمان بحث‌های گسترده‌ای در سراسر جهان در مورد مفهوم توسعه پایدار برای دستیابی به حفظ منافع نسل حاضر و آینده آغاز گردید. در سال ۱۹۹۲، این مفهوم در دومین کنفرانس سازمان ملل متحد که در ریو دو ژانیرو برگزار شد تقویت گردید. اصول توسعه پایدار و وظایف آن در پنج سند مهم یعنی دستور کار ۲۱ ریو مورد توافق قرار گرفت. اعلامیه محیط زیست و توسعه، بیانیه اصول توافق جهانی مدیریت، حفاظت و توسعه پایدار جنگل‌ها، قرارداد چارچوب تغییرات آب و هوایی و پیمان نامه تنوع زیستی (UNDESA, 1992; Mottershead, 2004)<sup>۶</sup>. پس از آن، جلسات بررسی مانند نشست ریو ۵+ ریو ۱۰+ در نیویورک

<sup>2</sup> Commission for Architecture and the Built Environment: UK

<sup>3</sup> Department of the Environment, Transport and the Regions: UK

<sup>4</sup> Planning Department: Hong Kong

<sup>5</sup> World Commission on Environment and Development

<sup>6</sup> United Nations Department for Economic and Social Affairs

و ژوهانسبورگ برگزار شد. در اجلاس جهانی توسعه پایدار در درک اولیه از مفهوم توسعه پایدار دستیابی به اهداف اقتصادی و اجتماعی مهم‌تر از تحقق اهداف زیست محیطی جلوه نمود (UN, 2002; UN, 1997). صرف نظر از تمرکز بین‌المللی به مفهوم توسعه پایدار، کشورهای مختلف نیز به بررسی دستاوردها و اثرات اجرای طرح‌های توسعه پایدار در سطوح جهانی، منطقه‌ای و محلی پرداختند (Mottershead, 2004).

## ۲- جنبه‌های اصلی مفهوم توسعه پایدار

### توسعه اقتصادی

وضعیت اقتصادی اثرات مستقیمی بر رفاه اجتماعی دارد. اقتصاد ناتوان احتمالاً به رکود کسب و کار، افزایش در نرخ جرم و جنایت و سطح بالایی از بیکاری، منجر می‌شود. و کیفیت زندگی در طول رکود اقتصادی وخامت بیشتری می‌یابد. در نتیجه، هدف برنامه‌ریزان شهری دستیابی به رشد اقتصادی بلند مدت و حفظ استانداردهای زندگی برای شهروندان می‌باشد (Couch, 1990) سرمایه‌گذاری با ثبات، افزایش ارزش املاک، اموال و یا انباشت ثروت، وجود انواع خدمات، ایجاد اشتغال و تولید فعالیت‌های جدید اقتصادی برخی از ویژگی‌های توسعه اقتصادی مداوم است (Shearlock et al., 2000; Lee, 2003).

### کیفیت محیط زیست

تخریب و کاهش منابع طبیعی همچون جنگل، خاک، آب، هوا و سوخت آثار منفی بر زندگی نسل‌های فعلی و آینده می‌گذارد. به منظور اجتناب از این آثار منفی بر محیط زیست، حفظ منابع طبیعی موجود امری حیاتی است. به عنوان مثال، مصرف منابع غیر قابل تجدید و تولید زباله را باید به حداقل رساند. و استفاده از منابع تجدیدپذیر را ترویج نمود (Estes, 1993). استفاده از منابع آلاینده محیط زیست که منجر به مشکلاتی مانند تغییرات / آب و هوای جهانی می‌شود باید محدود گردد و در مقابل اقدامات حفاظت از زیستگاه و گونه باید مد نظر قرار گرفته شود (Shearlock et al., 2000). علاوه بر این، ارائه فضاهای باز، کاشت درختان، و ایجاد چشم‌اندازهای باغی برخی از نمونه‌های طراحی سبز برای بازگرداندن سلامت اکوسیستم هستند (Shutkin, 2000; Pincetl, 2001).

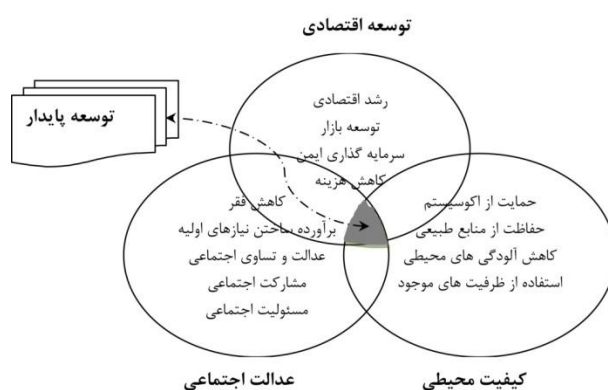
### تساوی اجتماعی

تساوی حقوق یک بعد اساسی و ضروری از پایداری اجتماعی می‌باشد (Chiu, 2002). البته تساوی حقوق به معنای استفاده یکسان افراد از منابع نیست بلکه به عنوان متغیری بین توانایی فرد و خواسته‌هایش در نظر گرفته می‌شود. مانند بحث (Pincetl, 2001)، عدالت اجتماعی به طور عمده به معنی در نظر گرفتن نیازهای اجتماعی، فرهنگی و معنوی گروه‌های مختلف اجتماعی به منظور حصول اطمینان از تخصیص کارآمد و عادلانه منابع محدود می‌باشد همچنین این بدان معنی است که توزیع منافع عمومی و سرمایه منصفانه است، و نابرابری در انباشت ثروت و کیفیت زندگی در میان گروه‌ها در کمترین میزان خود نگه داشته شوند (Shutkin, 2000). تعریفی دیگر از عدالت اجتماعی اینگونه بیان می‌شود:

<sup>7</sup> United Nations

ارائه امکانات عمومی و رفاهی، افزایش سلامت، امنیت، انسجام، ایجاد تنوع و ارتقاء کیفیت زندگی برای عموم مردم، صرف نظر از درآمد و وضعیت اجتماعی آنان (Barnett, 1995; Pincetl, 2001; Berke, 2002). اگر چه انواع مختلفی از تعاریف و بحث‌های قابل توجه در مورد نسبت اهمیت ۳ مولفه حاضر بیان می‌شود، با این حال مفهوم "توسعه پایدار" به طور کلی با توجه به جنبه‌های اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی پذیرفته شده است.

با توجه به نظریات محققان مختلف موثرترین راه برای رسیدن به پایداری تعادل این سه حوزه است که در شکل شماره ۱ نشان داده شده است (Berke and Conroy and Shearlock et al. 2000).



شکل شماره ۱- ارتباط سه جنبه توسعه پایدار  
Berke and Conroy, 2000; Shearlock et al. , 2000

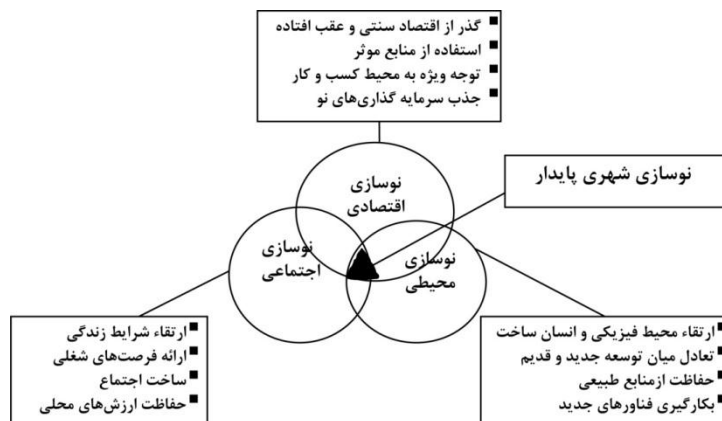
### ۳-نوسازی پایدار شهری

در سال‌های اخیر، جلسات و کنفرانس‌های بین‌المللی بسیاری در مورد جهت‌گیری‌های جدید توسعه شهری برگزار شده است. در همین حال، اسناد، بیانیه‌ها و کنوانسیون‌های مختلفی برای نزدیک شدن مفهوم پایداری به واقعیت نیز صورت پذیرفت (UN, 1997; Lai, 2002; UN, 2002; Mottershead, 2004).

در این ارتباط همانطور که قبلاً نیز بیان شد طرح‌های نوسازی شهری می‌تواند محیط زیست ساخته شده و کیفیت زندگی شهروندان را تا حدودی بهبود بخشد. با این حال، این طرح‌ها ممکن است تأثیرات منفی بر حوزه‌های اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی جوامع تحمیل کند (Ng, 2002; O'Flaherty, 1994; Bentivegna et al. , 2002). برای به حداقل رساندن این چنین نقایصی در طرح‌های نوسازی شهری، توجه به رویکرد توسعه پایدار ضروری است. این رویکرد با استفاده از مفهوم توسعه پایدار نوسازی شهری به دنبال ارتقاء وضعیت سکونت عموم مردم در مقیاس محلی می‌باشد. و با استفاده از این مفهوم جهانی می‌توان اهداف سطوح جمعیتی مختلف را تامین نمود و به نتایج مثبتی رسید (Campbell, 1996; Devuyst, 2000; Leeming, 2000; Shearlock et al. , 2000; PD, 2003).

ایده ادغام مفهوم پایداری در فرایند نوسازی شهری به منظور دستیابی به اهداف بلند مدت اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی می‌تواند با عبارت "نوسازی شهری" و یا "بازسازی شهری" پایدار عنوان شود (Ng et al. , 2001).

با این توضیحات، "نوسازی شهری پایدار" می‌تواند به عنوان کلیدی به منظور دستیابی به رویکردی مناسب جهت افزایش استحکام جوامع معرفی گردد. نوسازی شهری پایدار و واقعی با ۳ بعد یعنی نوسازی اقتصادی، نوسازی محیط زیست و نوسازی اجتماعی شناخته می‌شود (شکل شماره ۲)



شکل شماره ۲- ابعاد فرآیند نوسازی شهری پایدار

منبع: نگارندگان

## روش تحقیق

در پژوهش حاضر از روش توصیفی-تحلیلی استفاده شده، معیارهایی به عنوان ویژگی‌های واقعی و عینی محیط با توجه به مطالعات نظری و شرایط خاص محدوده مورد نظر انتخاب شده‌اند. یکی از مسائل مهم در تحقیقات میدانی، انتخاب حجم نمونه است. بر اساس فرمول کوکران با توجه به جمعیت منطقه ۳ شهر مشهد نمونه‌ای به حجم ۳۸۳ نفر به دست آمد. با استفاده از کلیه اطلاعات مستند و قابل دسترسی به صورت مطالعه میدانی و بررسی آماری، پرسشنامه‌ای تهیه و از ۳۸۳ نفر، از هر دو جنسیت مرد و زن و با دامنه سنی بین ۱۵ تا ۶۵ سال به صورت تصادفی در سطح محدوده مورد مطالعه توزیع و مصاحبه به عمل آمد. داده‌ها با استفاده از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت ارزش‌گذاری شدند. در تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم افزارهایی همچون *Excel* و *Spss* استفاده شده است.

## شاخص‌های تحقیق

### شاخص‌های محیطی

انسان از طریق روابط اجتماعی - فرهنگی به فضا فرم، عملکرد و اهمیت می‌بخشد و ساماندهی فضا به نوبه خود به تغییر شکل این روابط می‌انجامد. بنابراین ساخت و طراحی فضاهای شهری بر فرایند زندگی اجتماعی تأثیر گذاشته و می‌بایست از نظر جسمی و روانی برای شهروندان کارایی داشته باشد (سیفایی، ۱۳۸۴، ص ۷۶). در این ارتباط ملاحظات طرح‌های نوسازی شهری به منظور دستیابی به محیط زیست پایدار شامل استفاده مناسب از منابع طبیعی، کاهش آلودگی و حمایت از چشم‌اندازهای محیط زیست شهری است. و اقدامات و فن‌آوری‌های مرتبط همچون کنترل آلودگی صوتی و یا حفظ کیفیت هوا در سطح استانداردهای قابل قبول خود می‌تواند اثرات مثبتی بر محیط زیست داشته باشد. باید به این موضوع نیز توجه داشت که افزایش شدت توسعه بیش از ظرفیت‌های موجود به عنوان نمونه در بخش حمل و نقل شهری می‌تواند آسیب جدی به محیط زیست طبیعی وارد کند (تنگ و لام،

(۲۰۰۰). یکی از ابزار موثر برای محدود کردن شدت توسعه و کاهش اثرات منفی آن بر زیست بوم توجه به آرایش فضایی ساختمان‌ها و خیابان‌ها و عواملی مانند کنترل میزان تراکم، ارتفاع و ایجاد دسترسی مناسب می‌باشد (لیم و لئونگ، ۲۰۰۰). در این ارتباط یک اجماع گسترده وجود دارد که در طرح‌های نوسازی، استانداردهای طراحی بصری، نظافت و ایمنی بهبود یافته است (Page and Boughton, 1997; Jupp, 1999; Beekam et al., 2001). و با ایجاد مسکن مناسب و ساخت تصویر مثبت ساکنان از مناطق زندگی خود موجبات رضایت آنان را فراهم می‌کند (Lawless, 2006; Rhodes et al., 2005). همچنین ایجاد زیرساخت‌های سبز مانند پارک‌ها و فضای سبز به عنوان عناصری از مجموعه عوامل محیطی در شهرهای بزرگ و کوچک ضروری است همچنین مناظر طبیعی و فضاهای باز نقش مهمی در حفاظت و بهبود کیفیت محیط زیست شهری دارند (Nevter and Beser, 2003). برنامه‌ریزی و طراحی مناسب فضاهای باز و سبز می‌تواند موجب افزایش ارزش زیبایی شناختی از شهر و به طور همزمان کاهش احساس بی‌رویی کالبد شهری گردد. با این وجود بروزرسانی محیط‌های محلی می‌تواند اثرات جانبی مثبتی بر اجرای سیاست‌های باز توسعه داشته باشد و در نهایت با بهبود شرایط محله به ایجاد مکان‌هایی جذاب‌تر به منظور زندگی و سرمایه‌گذاری کمک کند (Turok 1992).

#### شاخص‌های اقتصادی

توسعه پایدار غالباً با خطوط اقتصادی به تصویر کشیده شده است. و در ادبیات نوسازی شهری مولفه اقتصادی بدون تردید از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است. کوخ و دنمان (۲۰۰۰) در مطالعه طرح نوسازی منطقه داخلی شهر لیورپول نشان دادند که جنبه‌های اقتصادی بیش از جنبه‌های اجتماعی و زیست محیطی مورد توجه‌اند و اقتصاد اولویت و نیروی محرکه اصلی توسعه، در فرایند بازسازی منطقه می‌باشد. همچنین مطالعه راسو (۲۰۰۳) نتایج مشابهی را در خصوص بیان ارتباط مفهوم رشد و توسعه با ملاحظات اقتصادی نشان می‌دهد. تحقیقات موازی نشان می‌دهد که عاملی مانند بیکاری نیز باید با اقدامات مهم اقتصادی همراه باشد تا نتایج گسترده اقتصادی را به همراه داشته باشد (Hayman, 2009). در این ارتباط طرح‌های شهری می‌توانند با جذب کسب و کار جدید مشاغل جدیدی را در منطقه ایجاد کنند و یا با حفظ فعالیتی خاص در یک منطقه فعالیت‌های اقتصادی را تضمین و اشتغال شهروندان را بهبود بخشند (ابرهارد و همکاران، ۱۹۹۸).

مونتگومری (۱۹۹۸) اعتقاد دارد که انواع فعالیت‌های موجود در یک منطقه شهری می‌تواند بر عملکرد اقتصاد محلی تاثیر بگذارد. محلات پر جنب و جوش و دارای فعالیت‌های متنوع می‌تواند گروه‌های مختلف مردم را برای گذران وقت و پول به خود جذب کند. در طول زمان، فضای سیاسی و اقتصادی شهرها، سطح فن‌آوری، و خواسته‌های شهروندان تغییر می‌کند. و برآورده ساختن نیازهای در حال تغییر ممکن است مشکل باشد. با این حال به منظور بهینه‌سازی مناسب محیط و امکانات، و اجتناب از تصمیمات شتابزده، فضاها و فرم‌های شهری باید از سازگاری بالایی برخوردار باشند. سازگاری با تغییرات موجب توسعه اقتصادی می‌شود. تطابق سریع فضاهای شهری و پتانسیل‌های داخلی با خواسته‌های مختلف بازار و تمایل به ایجاد فرصت‌های کسب و کار جدید می‌تواند بازده

سرمایه‌گذاری را به حداکثر برساند. بنابراین، مکان‌ها و یا مناطقی از شهر که انعطاف‌پذیری بیشتری را با تغییرات شرایط در طول زمان از خود نشان می‌دهند مورد تمایل زیاد سرمایه‌گذاران می‌باشند (راولی، ۱۹۹۸). و منطقه نوین نوسازی می‌تواند به عنوان یک پدیده مثبت تلقی شود (باتلر، ۲۰۰۷). و انجام "فرایند نوسازی نوین" به منظور تولد دوباره مناطق داخلی شهراجتناپذیر است (Power and Houghton, 2007). منافع اقتصادی طرح‌های نوسازی و بازسازی شهری همانند کاهش زمان و هزینه از عوامل مقبولیت اینگونه طرح‌ها در بین اجتماع می‌باشد (پیرس و همکاران، ۱۹۹۶). تسهیل در انتخاب اولویت‌های توسعه و مدیریت امکانات و فضاها به منظور رشد و تعالی نظام شهری امری ضروری است در این ارتباط حفظ دستاوردهای موجود نه تنها باعث حفظ تعادل ساختارها می‌گردد عملیات و هزینه‌های غیر ضروری را کاهش می‌دهد (Miles and Syagga, 1987; Matulionis and Freitag, 1991).

### شاخص‌های اجتماعی

محیط زیست ساخته شده بر رفاه اجتماعی تاثیر می‌گذارد. با این حال، دستیابی به پایداری اجتماعی در شهرها امری فراتر از دستکاری در محیط فیزیکی است. و ارتباط مستقیمی با ارزش‌های نامحسوس جامعه و نیازهای روانی و عاطفی مردم دارد. ارائه انواع امکانات رفاهی برای یک جامعه حیاتی هستند. امکانات عمومی مانند مدارس و مراکز پزشکی جزو نیازهای اساسی شهروندان می‌باشند (روتنبرگ، ۱۹۶۹). در حالی که برخی دیگر مانند امکانات ورزشی و مراکز اجتماعی نیازهای اوقات فراغت ساکنان را برآورده می‌کند. توجه به نیازهای گروه‌های آسیب‌پذیر مانند معلولین، سالمندان و کودکان نیز از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. از این منظر فرایندهای اجتماعی که متناسب با تحول عوامل ذهنی و محیطی، تغییر می‌یابد و در ایجاد قابلیت جذب افراد در فضای عمومی تأثیرگذار است می‌بایستی مورد توجه برنامه‌ریزان شهری در تهیه طرح‌های شهری قرار گیرد.

کمک به ساخت جوامع منسجم‌تر نیز در کنار موارد بیان شده یکی از اولویت‌های اصلی طرح‌های نوسازی شهری است. به عنوان مثال در انگلستان بعد از آشوب‌های قومی سال ۲۰۰۱ در برادفورد، بارنلی و اولدهام ایجاد انسجام اجتماعی یکی از اصول مهم سیاستگذاری‌های شهری گردید (بارنت، ۲۰۰۴). تحقیقات اخیر نیز نشان می‌دهد که طرح‌های نوسازی شهری در مناطقی که با ترویج تعامل بیشتر میان گروه‌های مختلف ساکن همراه است موفقیت بیشتری را کسب کرده‌اند<sup>۸</sup> (SDC, 2007; AuditCommission, 2008). در اواخر سال ۱۹۹۰ میلادی، افزایش تعاملات اجتماعی و کاهش نابرابری‌های طبقاتی به منظور مقابله با از هم گیسختگی جامعه مورد توجه دولت‌ها قرار گرفت. فرایندی که در ایجاد جوامع شهری پایدار موثر است. شواهد تجربی نیز نشان می‌دهد که توجه به اصول ترکیب جوامع علاوه بر کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی - رفتاری، جرم و... موجب جذب و حفظ خانواده در شهرها شده است (Tunstall and Fenton, 2006; Silverman et al., 2006). و ترکیب مناسب جامعه می‌تواند به عنوان توصیفی از شرایط "پایداری"، در نظر گرفته شود و منعکس کننده ظرفیت محله برای برآورده ساختن نیازهای ساکنان در طول زمان باشد (Kearns and Turok, 2006).

<sup>8</sup> Sustainable Development Commission, London



موضوع دیگر موثر در موفقیت فرایند طراحی شهری مشارکت عمومی است. هنگامی که یک طرح توسعه بدون همکاری با جامعه محلی انجام شود، مردم به احتمال زیاد به آن واکنش مطلوبی نشان نمی‌دهند (بارنت، ۱۹۸۲). در مقابل، زمانی که ساکنان در برنامه‌ریزی جوامع و فرایند ساخت تصمیم درگیر هستند، طراحی شهری به احتمال بسیار زیاد می‌تواند نیازها و خواسته‌های آنان را فراهم کند (Rydin et al., 2003). با این روش، تعارضات اجتماعی به حداقل می‌رسد و سرمایه اجتماعی شهروندان افزایش می‌یابد (Inam, 2002). لازم به ذکر است که می‌توان شاخص‌های مقوله نوسازی شهری پایدار را با توجه به مطالعات نظری و شرایط و ویژگی‌های واقعی و عینی خاص محدوده مورد نظر بررسی قرار داد و در ادامه چارچوب مناسبی را به منظور برخورد با مسئله اتخاذ نمود (جدول شماره ۱).

جدول شماره ۱- مدل تجربی سنجش میزان پایداری طرح‌های نوسازی شهری

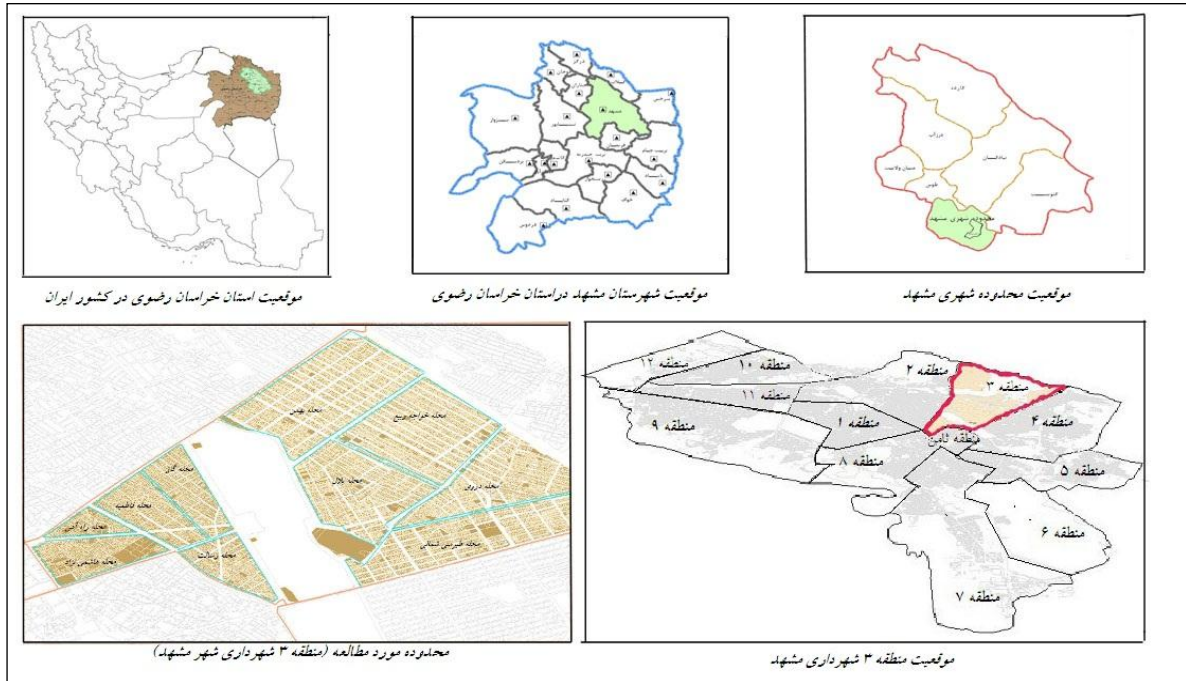
ابعاد	شاخص‌ها
اقتصادی	ویژگی‌های شغل، میزان فعالیت، ارزش مسکن، درآمد و مسکن قابل استطاعت
طراحی سبز	استفاده از سیستم‌های کاهش اتلاف انرژی، بازیافت مواد زائد و سازگاری با محیط زیست
ارائه خدمات و تسهیلات	امکانات و تسهیلات عمومی، دسترسی به مراکز آموزشی و ایجاد امکانات برای گروه‌های خاص مانند سالمندان و معلولان، دسترسی به مراکز بهداشتی وضعیت حمل و نقل عمومی
محیطی	ویژگی‌های محل سکونت، میزان فرسودگی (نیاز به مرمت) میزان رضایت از ساختمان و ویژگی‌های طراحی و فضای سبز
اجتماعی	تعلق اجتماعی، تمایل به ماندگاری، امنیت، پایگاه‌های مردم نهاد و میزان مشارکت

منبع: نگارندگان

### محدوده مورد مطالعه

منطقه سه شهر مشهد از نظر موقعیت جغرافیایی در عرض ۳۵ درجه و ۴۳ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۷ دقیقه شمالی و طول ۵۹ درجه و ۳ دقیقه تا ۶۰ درجه و ۳۸ دقیقه شرقی واقع شده است (شاه محمدی، ۱۳۸۶: ۸۶). براساس آمار موجود جمعیت این منطقه در سال ۱۳۹۰ بالغ بر ۳۲۲۰۱۸ نفر بوده که ۱۴٪ در ۰۶ درصد از جمعیت شهر مشهد را شامل می‌شود. وسعت این منطقه شهری ۲۶۳۲۶۰۲۰ متر مربع است که در محدوده‌ای از مرکز تا شمال شهر مشهد امتداد یافته است (شکل شماره ۳). تراکم جمعیت این منطقه برابر ۱۲۹.۶ نفر در هکتار و بعد خانوار نیز ۳.۴۳ نفر می‌باشد که از نظر بعد خانوار تقریباً برابر با کل شهر (۳.۴۲) می‌باشد (آمارنامه مشهد، ۱۳۹۱: ۲۰).

نمونه آماری شامل ۱۵۳ مرد (۴۰ درصد) و ۲۳۰ زن (۶۰ درصد) می‌باشد که از نظر تحصیلات، ۶۷ درصد افراد دیپلم به بالا و بقیه زیر دیپلم بودند. بیشترین محدوده سنی متعلق به گروه‌های سنی بین ۱۸ تا ۳۵ سال بود. بر طبق فراوانی‌ها و نتایج استخراج شده از پرسشنامه نوع مخاطبان استفاده‌کننده از فضای مطالعاتی را اکثراً جوانان تشکیل می‌دهند. لازم به توضیح است که نزدیکی این منطقه به حرم مطهر رضوی و ویژگی‌های جمعیتی و تراکم منطقه‌ای که به ترتیب در رده دوم و چهارم مناطق سیزده گانه شهر مشهد قرار دارد (رهنما، ۱۳۸۹: ۵۴) موجب گردیده که منطقه ۳ شهر مشهد واجد شرایط لازم برای سنجش فرایند نوسازی پایدار شهری باشد.



شکل شماره ۳: موقعیت محدوده مورد مطالعه (منطقه ۳ شهرداری مشهد)

منبع: نگارندگان

### یافته‌های تحقیق

به منظور کمی کردن مدل تجربی استفاده شده در محدوده مورد مطالعه از روش مقیاس سازی استفاده شد (Becker, 2000) بدین ترتیب که، میانگین میزان نوسازی پایدار شهری از هر سه دسته معیار سازنده آن یعنی جنبه‌های محیطی، اقتصادی و اجتماعی از پایین‌ترین سطح مدل به دست آمد. و به منظور به دست آوردن وضعیت پایدار نوسازی شهری از نظرساکنان، از آزمون آماری  $t$  تک نمونه‌ای استفاده شد. بدین ترتیب میانگین نوسازی پایدار شهری در محدوده مورد مطالعه  $2/90$  به دست آمد (جدول شماره ۲) از طرفی در پرسشنامه از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت استفاده گردید و رتبه‌های ۱ تا ۵ به پاسخ‌ها اختصاص داده شد. بدین ترتیب عدد ۳ به عنوان میانگین نظری پاسخ‌ها به دست آمد و میانگین امتیاز به دست آمده، با این عدد مقایسه گردید. با توجه به نتایج جدول شماره دو ملاحظه می‌شود که میانگین امتیاز عدد  $2/90$  می‌باشد، بدین معنی که میزان نوسازی شهری با تاکید بر مقوله پایدار در حد پایین ارزیابی شده است.

جدول شماره ۲: نتایج آزمون  $T$  میزان نوسازی شهری پایدار از نظر ساکنان و معیارهای سازنده آن

معیار	میانگین	انحراف معیار	تعداد
میزان نوسازی شهری پایدار	$2/90$	$0/28$	۳۸۳
شاخص محیطی	$3/02$	$0/35$	۳۸۳
شاخص اجتماعی	$2/83$	$0/47$	۳۸۳
شاخص اقتصادی	$2/84$	$0/33$	۳۸۳

منبع: یافته‌های تحقیق

وضعیت میزان نوسازی شهری پایدار از نظر ساکنان محدوده به تفکیک معیارهای سازنده آن. برای به دست آوردن وضعیت نوسازی شهری پایدار در هر یک از معیارهای مورد نظر، از آزمون t تک نمونه‌ای استفاده شد. در بررسی وضعیت متغیرهای مستقل نسبت به میانگین نظری، تنها متغیر دسترسی به مدارس از حد متوسط بیشتر بوده و در این میان ۱۰ معیار (۱ ایجاد شغل، ارزش مسکن، قابلیت مرمت، دسترسی به فضای سبز، تمایل به ماندگاری، پایگاه‌های مردم نهاد، مشارکت، سازگاری، بازیافت مواد زائد و طراحی سبز) از ۲۱ معیار انتخاب شده برای این بررسی از وضعیت مطلوبی برخوردار نمی‌باشند (جدول شماره ۳).

جدول شماره ۳. وضعیت میزان نوسازی شهری پایدار با توجه به گویه‌ها و متغیره

گویه‌ها	امتیاز	وضعیت	گویه‌ها	امتیاز	وضعیت
		<۵ میانگین < ۱			<۵ میانگین < ۱
دسترسی به شغل	۳/۱	متوسط	مراکز بهداشتی	۳/۱۳	متوسط
ایجاد شغل	۲/۰۵	پایین	حمل و نقل عمومی	۳/۳۱	متوسط
میزان درآمد	۳/۰۵	متوسط	تعلق اجتماعی	۳/۱۸	متوسط
ارزش مسکن	۲/۹۶	پایین	تمایل به ماندگاری	۲/۳۳	پایین
مسکن قابل استطاعت	۳/۵	متوسط	امنیت	۳/۱۷	متوسط
شرایط محل سکونت	۳/۰۷	متوسط	پایگاه‌های مردم نهاد	۲/۷۲	پایین
قابلیت مرمت	۲/۹۴	پایین	مشارکت	۲/۷۷	پایین
رضایت از ساختمان	۳/۲۳	متوسط	سازگاری	۱/۵	پایین
فضای سبز	۲/۹۶	پایین	بازیافت مواد زائد	۲/۳۸	پایین
تسهیلات عمومی	۳/۴۵	متوسط	طراحی سبز	۲/۶۱	پایین
دسترسی به مدارس	۳/۶۹	بالا			

منبع: یافته‌های تحقیق

### بررسی ارتباط بین عوامل نوسازی شهری پایدار

رابطه همبستگی بین عوامل تأثیرگذار با نوسازی شهری پایدار با توجه به اطلاعات کسب شده از نتایج آزمون پیرسون که از طریق نرم‌افزار spss گرفته شده در جدول شماره ۴ نشان داده شده است که از بین جنبه‌های اقتصادی مدل تحقیق، متغیرهای سطح درآمد و دسترسی به مسکن قابل استطاعت با میزان نگرش ساکنان در خصوص میزان موفقیت طرح‌های نوسازی دارای رابطه معنادار می‌باشند (با ضریب اطمینان ۹۹ درصد). در بعد اجتماعی تمامی متغیرهای منتخب با نوسازی پایدار شهری رابطه معناداری را نشان دادند و متغیر امنیت بالاترین میزان همبستگی را در این بعد داراست. در بین متغیرهای عوامل محیطی نیز هفت متغیر کیفیت حمل و نقل عمومی، دسترسی به امکانات بهداشتی، دسترسی به مراکز آموزشی، ارائه تسهیلات عمومی ویژگی‌های طراحی و فضای سبز، قابلیت مرمت (فرسودگی) و شرایط محل سکونت با متغیر مستقل نوسازی پایدار شهری رابطه نسبتاً قوی را دارا می‌باشند. در این میان متغیر شرایط محل سکونت عاملی تعیین کننده می‌باشد. بعد از اطمینان از وجود رابطه میان متغیرها، برای تعیین میزان این ارتباطات از آزمون رگرسیون چند متغیره استفاده شد. این بررسی نشان داد که هر چهار عامل جنبه اقتصادی، جنبه اجتماعی، میزان خدمات و محیط انسانساخت بر فرایند نوسازی شهری پایدار تأثیر مثبت دارند (جدول شماره ۵).

جدول شماره ۴. نتایج حاصل از روش آماری همبستگی پیرسون بین عوامل رویکرد نوسازی شهری پایدار (منبع: نگارندگان)

نوسازی شهری پایدار			عوامل
N	Sig. (2-tailed)	Pearson Correlation	
۳۸۳	.۰۰۰	**۰/۵۲۸	مسکن قابل استطاعت
۳۸۳	.۰۰۰	-۰/۳۲۷**	درآمد
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۷۴۵**	بعد اقتصادی (کل)
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۸۱۸**	امنیت
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۷۹۲**	تعلق اجتماعی
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۶۲۴**	تمایل به ماندگاری
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۵۲۸**	قدرت شهروندی
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۶۱۶**	مشارکت
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۸۸۰**	بعد اجتماعی (کل)
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۴۵۷**	کیفیت حمل و نقل عمومی
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۵۷۹**	دسترسی به امکانات بهداشتی
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۴۳۰**	دسترسی به مراکز آموزشی
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۶۱۷**	ارائه تسهیلات عمومی
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۶۰۰**	ویژگی‌های طراحی و فضای سبز
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۵۳۳**	قابلیت مرمت (فرسودگی)
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۶۴۱**	شرایط محل سکونت
۳۸۳	.۰۰۰	۰/۶۹۹**	بعد محیطی (کل)

\*\* . Correlation is significant at the 0. 01 level (2-tailed).  
 \* . Correlation is significant at the 0. 05 level (2-tailed).

منبع: یافته‌های تحقیق

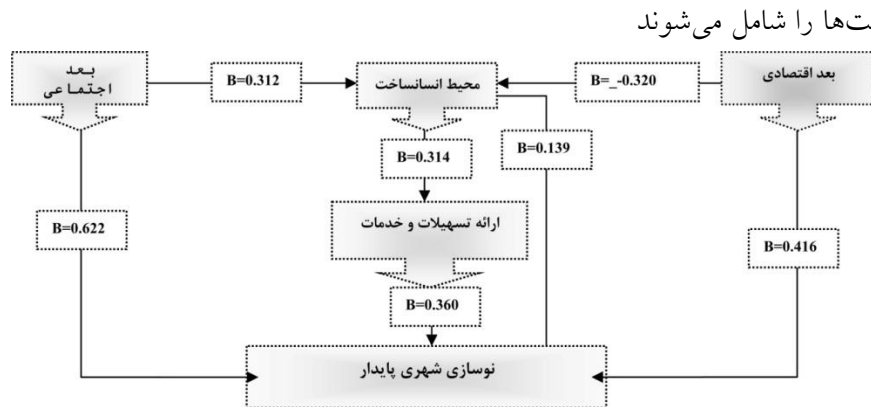
جدول شماره ۵: میزان تأثیرات عامل‌های رویکرد نوسازی شهری پایدار

عامل‌ها	ضرایب غیر استاندارد		B	Sig
	Beta	Std. Error		
متغیر وابسته:				
اجتماعی	۰۲۸	۰۲۸	۰۲۴۳	۰۰۰
نوسازی شهری پایدار	۰۴۱۸	۰۰۳۴	۰۲۶۵	۰۰۰
خدمات	۰۰۳۶۰	۰۰۰۳۰	۰۱۴۹	۰۰۰
محیط انسااساخت	۰۰۱۳۹	۰۰۰۴۶	۰۱۲۷	۰۰۹

R= ۰.۹۵۰  
R square=0.۹۰۳

منبع: یافته‌های تحقیق

با توجه به یافته‌های تحقیق حاضر، مدل خروجی با استفاده از روش آماری تحلیل مسیر<sup>۹</sup> برای درک بهتر نتایج استخراج شده است (شکل ۴). اولویت‌بندی که بر این اساس در جدول شماره ۶ آورده شده است نشان می‌دهد که بعد اجتماعی اولویت اول موثر در این تحقیق را داراست و متغیرهای خدمات، بعد اقتصادی و محیط انسااساخت به ترتیب سایر اولویت‌ها را شامل می‌شوند



شکل شماره ۴- ضرایب تأثیر (Beta) بدست آمده برای روابط متغیرهای مدل تحقیق از تحلیل مسیر منبع: نگارندگان

<sup>9</sup> path analysis

جدول شماره ۶- اولویت‌بندی متغیرهای مستقل بر نوسازی پایدار شهری در منطقه سه شهر مشهد

متغیرهای مستقل	میزان اثر بر اساس ضریب‌های بتا	اولویت
بعد اجتماعی	$0/622 + (0/312 \times 0/314 \times 0/360) = 0/657$	اول
خدمات	0/360	دوم
بعد اقتصادی	$0/416 + (0/320 \times 0/329) + (0/139 \times 0/320) = 0/735$	سوم
محیط انسا ساخت	$0/139 + (0/314 \times 0/360) = 0/252$	چهارم

منبع: یافته‌های تحقیق

## بحث و نتایج

اهمیت سنجش پایداری در ابعاد مختلف آن بویژه در فرایند نوسازی شهری می‌تواند برنامه‌ریزان را در جهت بهبود وضعیت یک سکونتگاه کمک نماید. مخصوصاً اینکه بخش قابل توجهی از این سنجش به بررسی نگرش ساکنین نسبت به این امر بپردازد. موضوعی که باعث می‌شود برنامه‌ها و طرح‌ها با واقعیت و نیازها نزدیکتر شود. در همین ارتباط پژوهش حاضر نیز، به منظور سنجش میزان پایداری طرح‌های نوسازی شهری با استفاده از قالب الگوی سلسله مراتبی از اجزای سازنده آن با استفاده از تکنیک پرسشنامه که به صورت تصادفی بین ۳۸۳ نفر از ساکنین منطقه سه شهر مشهد تکمیل شد، انجام پذیرفت. معیارها در سه بعد اجتماعی، اقتصادی و محیطی با استفاده از گویه‌های ۵ طیفی ارزش‌گذاری گردیدند و در نرم افزار spss تجزیه و تحلیل‌های آماری انجام گرفت. نتایج نشان داد که در منطقه سه شهر مشهد پایداری طرح‌های شهری از لحاظ برخورداری از امکانات اقتصادی، محیطی و اجتماعی و خدمات با توجه به حجم و مقیاس محدوده مورد مطالعه و ویژگی‌های خاص این منطقه همانند نزدیکی به حرم مطهر رضوی و ویژگی‌های جمعیتی و تراکم منطقه‌ای در وضعیت متوسطی ( $0/2 < 0/9$ ) قرار گرفته است. این نشان‌دهنده این امر است که محدوده از نظر ساکنان در وضعیت نامناسبی قرار دارد. در بعد پایداری اجتماعی، سطح پایینی از میزان تمایل به ماندگاری، قدرت شهروندی و وجود پایگاه مردم نهاد و مشارکت وجود دارد ( $0/2 < 0/5$ ). با این توضیحات به نظر می‌رسد باید اقداماتی در جهت ایجاد حس اطمینان از سوی مدیران و برنامه‌ریزان شهری صورت گیرد تا ساکنان بتوانند در بهبود وضعیت سکونت خود نقشی ایفا نمایند. با چنین رویکردی مدیریت به اقتضای نیازهای بومی، محلی و نیز فرهنگ و عادات ویژه هر مکان شهری و همچنین با توجه به تغییرات دائمی شهرهای امروزی و شهروندان آن دست به اقدام می‌زند. رویکردی که می‌تواند با مشارکت دادن مردم در سرنوشت شهر و استفاده از خرد جمعی، حس تعلق خاطر به محل زندگی را در آن‌ها تقویت نموده به سمت عدالت اجتماعی و توسعه همه جانبه (پایداری) حرکت نماید. در جنبه دیگر این مطالعه مشخص گردید که وضعیت بعد اقتصادی نیز همانند بعد اجتماعی در سطح نازلی است، ( $0/2 < 0/9$ ). طبق پاسخ افراد میزان شغل ایجاد شده و ارزش مسکن در محدوده مورد مطالعه در حد پایینی است. و بسیاری از ساکنان این منطقه طبق یافته‌های تحقیق در دهک درآمدی متوسط و یا پایین قرار می‌گیرند. از این رو می‌طلبد که در برنامه‌ها و طرح‌های توسعه اهمیت خاصی به ایجاد و افزایش توانمندی اقتصادی منطقه از طریق افزایش مهارت‌های شغلی، دسترسی به منابع مالی به همراه تقویت بنیان‌های اقتصادی - اجتماعی خانواده، تأمین سرپناه مناسب در حد استطاعت و ایمن و برخوردار از خدمات و زیربنای پایه، فراهم کردن فرصت‌های شغلی پایدار و... صورت گیرد. اینگونه طرح‌ها می‌توانند با جذب کسب و

کار جدید مشاغل جدیدی را در منطقه ایجاد کنند و یا با حفظ فعالیتی خاص در یک منطقه فعالیت‌های اقتصادی را تضمین و اشتغال شهروندان را بهبود بخشند. باید توجه داشت که از دیدگاه اقتصادی نیز توانمند سازی ساکنان به منظور نوسازی خودجوش و اتکای حداقلی به منابع مالی بالادستی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. بعد محیطی نیز در این تحقیق مورد توجه قرار گرفت. نتایج نشان داد که این عامل وضعیت مناسبتری را نسبت به دیگر عوامل مدل تحقیق داراست ( $r=0.3 < 0.2 < 1$ ) اما با این وجود در بین شاخص‌های محیطی و کالبدی تنها دسترسی به امکانات آموزشی بالاتر از حد متوسط قرار گرفته است و وضعیت زیر ساخت‌ها و خدمات در حد مناسبی نمی‌باشد و با مشکل و کمبود مواجه هستند. از این رو به نظر می‌رسد شکل کالبدی محلات و ویژگی‌های محیطی آن اعم از مقیاس، کارکرد، زیبایی شناسی فضاهای شهری، شکل پیوند و ارتباط یک منطقه با کل شهر، نفوذپذیری، شبکه دسترسی درونی و بیرونی و نیز نحوه پیوند یا انطباق نسبت توده و فضا، و... می‌بایست مورد توجه کامل قرار گرفته و به این طریق حیات مدنی و احساس تعلق و در پی آن مشارکت مردم و تحقق‌پذیری طرح‌های نوسازی تقویت گردد (تیموری، ۱۳۸۵). نتیجه دیگر این تحقیق با استفاده از بررسی‌های آماری مرتبط با همبستگی (پیرسون) نشان می‌دهد که در بین ابعاد موثر در پایداری نوسازی شهری، اکثر شاخص‌های انتخاب شده در ارتباط با وضعیت پایداری نوسازی شهری در منطقه سه شهر مشهد دارای همبستگی مستقیم و معنادار مثبتی هستند (چنانچه مقدار بدست آمده در تحلیل همبستگی کمتر از ۵ درصد باشد، معنادار بودن ضریب را نتیجه گرفته ایم) که بر مبنای آن می‌توان به قضاوت‌هایی در آن راستا دست یافت (جدول شماره ۴). مثلاً می‌توان گفت بیشتر شاخص‌های اجتماعی است که در پایداری طرح‌های نوسازی شهری موثر است ( $r=0.880$ ) و همه شاخص‌های انتخاب شده در این بعد شامل امنیت، تعلق اجتماعی، تمایل به ماندگاری، قدرت شهروندی و مشارکت رابطه معنادار و قوی با مقوله پایداری طرح‌های توسعه شهری دارند. و مطمئناً می‌بایست در سیاست‌های برنامه‌ریزان و مدیران شهری در اولویت قرار گیرند. همچنین نکته قابل توجه همبستگی منفی بین سطح در آمد و میزان پایداری می‌باشد ( $r=-0.327$ ). این موضوع نشان می‌دهد که با افزایش در آمد میزان انتظار افراد از طرح‌های توسعه شهری افزایش می‌یابد. همچنین با توجه به خروجی تحلیل آماری رگرسیون چند متغیره مشخص گردید که ضریب تعیین تعدیل شده برای متغیرهای وارد شده به مدل تحقیق برابر با ( $R \text{ square}=0.903$ ) می‌باشد که بیانگر این مطلب است که ۹۰ درصد از واریانس و تغییرات متغیر نوسازی پایدار شهری توسط متغیرهای موجود در معادله (بعد اجتماعی، بعد اقتصادی، بعد خدمات، بعد محیط انسانی) تبیین و پیش بینی می‌شود. و مابقی این تغییرات (۱۰ درصد) از متغیرهای وابسته مربوط به علت تاثیر عوامل و متغیرهای بیرونی پدید آمده است که به مجذور کمیت خطا  $e^2$  معروف است. نتایج تحلیل رگرسیونی چندگانه متغیرهای فوق را می‌توان به صورت استاندارد شده و به شکل ریاضی این چنین نوشت:  $Y = b_0 + X_1b_1 + X_2b_2 + X_3b_3 + \dots + X_nb_n$  در این معادله  $Y$  متغیر وابسته که همان نوسازی پایدار شهری است،  $b_0$   $X_1, X_2, \dots, X_n$ : ضریب ثابت و  $i=0, 1, 2, \dots, n$  متغیرهای مستقل می‌باشد. در این مطالعه متغیرهای بعد اقتصادی با بتای (۰/۲۶۵). بعد اجتماعی (۰/۲۴۳). خدمات (۰/۱۴۹). محیط انسانی (۰/۱۲۷) به عنوان عوامل تأثیرگذار بر

پایداری طرح‌های نوسازی شهری منطقه سه شهر مشهد شناخته شدند که این شاخص‌ها را می‌توان در محاسبه رگرسیون به کار برد و معادله آن بدین شرح است:

محیط اناساخت (۰/۱۲۷) + خدمات (۰/۱۴۹) + بعد اجتماعی (۰/۲۴۳) + بعد اقتصادی (۰/۲۶۵) = میزان پایداری طرح‌های نوسازی شهری

با این حال به منظور درک بهتر و تعیین عوامل مستقیم و غیر مستقیم موثر بر پایداری طرح‌های نوسازی شهری و همچنین مقایسه روند وضعیت شاخص‌های مرتبط با این پژوهش از تکنیک آماری تحلیل مسیر استفاده شد. همانطور که قبلاً در جدول شماره ۶ نشان داده شده است بعد اجتماعی با تفاوت قابل توجه‌ای نسبت به دیگر عوامل بالاترین میزان اثر را به خود اختصاص داد ( $B=0.657$ )، و متغیرهایی همچون خدمات ( $B=0.360$ )، بعد اقتصادی ( $B=0.335$ ) و محیط اناساخت ( $B=0.139$ ) در اولویت‌های بعدی قرار گرفتند. این تاثیر به عنوان نمونه در بعد اجتماعی نشان می‌دهد که اولاً جهت رابطه مستقیم و مثبت می‌باشد و با افزایش واحد انحراف استاندارد در متغیر اجتماعی (۰/۶۵۷) مقدار انحراف استاندارد افزایش می‌یابد. در مجموع مطالعات پایه‌ای و پرسشگری از افراد منطقه سه شهر مشهد، ما را به این واقعیت رهنمون کرد که متأسفانه در دهه‌های گذشته عزم چندانی و یا برنامه‌های اصولی و هدفمند مشخصی برای کنترل و هدایت و سازماندهی فضاهای شهری وجود نداشته است و اقدامات مدیران در دو حوزه کنترل فیزیکی و ارائه خدمات خلاصه می‌شده است. احیای محورهای اصلی، تسطیح شبکه عبور و مرور و جدول‌گذاری و ارائه خدمات عمومی زیربنایی، از جمله اقدامات اولیه‌ای است که مدیریت شهری، بدون در نظر گرفتن یک ساختار هدفمند جهت مشارکت گروه‌های اجتماعی ساکن محلات و در جهت مدیریت و توسعه پایدار شهری اعمال کرده است. ضمناً به این موضوع باید توجه نمود از آنجا که فضا بازتاب کالبدی عوامل اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی هر جامعه تلقی می‌شود. بازنشاسی و ویژگی‌های اجتماع و فضا در مناطق شهری و برنامه‌ریزی مربوط به دخالت در این فضاها باید در مسیر حرکت بر پایه مقدمات صورت گیرد. این امر به معنای جست‌وجوی قابلیت‌ها در جهت ارتقاء بخشی وضع موجود با تکیه بر امکانات و محدودیت‌هاست. با این حال در جهت تسهیل روند توسعه منطقه‌ای و هم‌چنین ایجاد تعادل و برابری در توسعه‌یافتگی مناطق مختلف شهری با استفاده از مزیت‌های پایداری پیشنهادات ذیل ارائه می‌شود:

▪ برنامه‌ریزی درست و اصولی طرح‌ها در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و محیطی به همراه ارائه راه کارهایی عملی با مشارکت مردم جهت بالفعل نمودن توان‌های بالقوه که بتواند پیش زمینه فراخوانی محتوای توسعه متعادل و همگن را موجب شود (حسین زاده دلیر، ۱۳۸۰، ص ۶۹).

▪ برطرف نمودن خلأهای قانونی در خصوص همکاری و هماهنگی نهادهای تصمیم‌گیر و تصمیم‌ساز در امر نوسازی و افزایش آگاهی شهروندان از مسائل بهسازی و نوسازی فضاهای شهری و نیز تلاش برای آگاه‌سازی و حساس‌سازی از طریق آموزش‌هایی که توسط نهادهایی چون بسیج محلی و شورای محلی

▪ بازنگری کلیه قوانین و مقررات محدود کننده دسترسی اقشار کم درآمد به تسهیلات و اعتبارات و به کارگیری ابتکاراتی مناسب با ظرفیت‌های محلی و منطقه‌ای.

▪ وجود مشارکت، نظارت و مدیریت مستمر با توجه به نظر ساکنان در رده‌های مختلف طرح‌های توسعه به صورت گروه‌ها و تشکل‌های گوناگون در کلیه مراحل ضروری است. انتفاع مستقیم و بدون واسطه مردم منطقه میزبان از مزایای این گونه طرح‌ها شرط بقای آن می‌باشد. در غیر این صورت این گونه طرح‌های توسعه‌ای که اغلب با استفاده از مزایای نسبی منطقه ایجاد می‌شود، به عنوان عنصری مزاحم و غیرمطلوب از جانب مردم منطقه تلقی می‌گردد (فادشر، ۲۰۰۱، ۱۶۵).

▪ بکارگیری روش‌های مشارکت ساکنان در خدمات رسانی زیربنایی و با دوام سازی و اصلاحات لازم به همراه سازگار کردن الگوها و قواعد موجود طراحی و برنامه‌ریزی شهری و مقررات و استانداردهای شهرسازی و ساختمانی با واقعیت محیط و استطاعت اقشار کم درآمد و با امکان ارتقای تدریجی آن‌ها و در هماهنگی با راهبرد توسعه شهری و نگاه ویژه به فناوری‌های ساختمانی جدید مانند طراحی سبز که بتواند فضاهای شهری را از آلودگی‌های محیطی حفظ نماید.

▪ بسترسازی محیطی که در آن ایجاد پارک‌ها و فضای سبز، محله‌های گذران اوقات فراغت برای شهروندان، تعیین و جهت‌گیری مناسب توسعه آتی شهر بهبود حمل و نقل عمومی درون شهری و افزایش دسترسی‌ها به کاربری‌ها و غیره مد نظر است.

▪ بررسی زمینه پیاده سازی و توان‌مندی اجرای طرح‌های توسعه در مناطق باید در قالب دیدگاه نظام‌مند باشد تا این گونه قطب‌های رشد به صورت هماهنگ با سیستم اقتصادی و اجتماعی منطقه شکل گیرند. با نظارت تیم‌های مختلف متخصصین، اجرای این شرط، امکان‌پذیر و ضریب تحقق موفقیت طرح، از سطح بالاتری برخوردار می‌شود (زیاری، ۱۳۷۸، ۳۱).

## منابع

- بهمن تیموری، الهام، (۱۳۸۵) بررسی مشکلات شهری در سکونتگاه‌های غیررسمی با تأکید بر پدیده فقر اقتصادی نمونه موردی: قلعه ساختمان کلانشهر مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد واحد تهران مرکز
- تیموری، محمود (۱۳۸۱) تئوری منظر، راه حل تداوم هویت محله در روند نوسازی شهری، ماهنامه منظر، شماره حسین زاده دلیر، کریم (۱۳۸۰): برنامه‌ریزی ناحیه‌ای. چاپ اول. تهران: نشر سمت
- زیاری، کرامت الله (۱۳۷۸) «اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای» چاپ اول. دانشگاه یزد: انتشارات دانشگاه یزد.
- سیفایی، مهسا (۱۳۸۴) مطلوبیت‌سنجی استفاده از فضاهای عمومی با تأکید بر برنامه‌ریزی مشارکتی. پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس.
- شاه محمدی، زهره (۱۳۸۹) تحلیل فضایی - مکانی، کتابخانه‌های عمومی شهر مشهد با استفاده از GIS، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد.
- شهرداری مشهد (۱۳۹۱) آمارنامه شهر مشهد



- رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۹) طرح پژوهشی پیرامون امکان‌سنجی ایجاد و مدیریت پایگاه داده‌های مکانی شهرداری، معاونت پژوهشی گروه برنامه‌ریزی شهری جهاد دانشگاهی واحد مشهد
- علیزاده، کتابون (۱۳۹۲) بررسی نقش و مشارکت مردم در اداره امور شهری (نمونه موردی منطقه ۱۰ شهرداری مشهد) فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری، سال اول، شماره ۱، بهار ۱۳۹۲، صفحات ۶۱-۸۷
- منشور نوشهر گرای (۱۳۸۷). ترجمه علیرضا دانش و رضا بصیری مژدهی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران
- Adams, D. and Hastings, E. M. (2001). Urban renewal in Hong Kong: Transition from development corporation to renewal authority. *Land Use Policy*, 18 (3), 245-258
- Alexandre, A. (1992). The case for the urban environment: Organisation for economic cooperation and development. *The OECD Observer*, 175, 16-19 .
- Alexander, D. (2000). The best so far: Vancouver's remarkable approach to the Southeast False Creek redevelopment is a big step towards sustainable redevelopment planning for urban sites. *Alternatives Journal*, 26 (3), 10-16
- Alker, S. and McDonald, A. (2003). Incorporating sustainable development into redevelopment. *Sustainable Development*, 11 (3), 171-182
- Audit Commission (2008) Market Renewal Manchester Salford Partnership - Strategic review, Audit Commission, London
- Barnett, J. (1982). *An introduction to urban design*. New York: Harper & Row .
- Bentivegna, V, Curwell, S. , Deakin, M. , Lombard, P. , Mitchell, G. and Nijkamp, P. (2002). A vision and methodology for integrated sustainable urban development: BEQUEST. *Building Research & Information*, 30 (2), 83-94 .
- Berke, P. (2002). Does sustainable development offer a new direction for planning? Challenges for the twenty-first century. *Journal of Planning Literature*, 17 (1), 21 -36
- Berke, P. and Manta Conroy, M. (2000) Are we planning for sustainable development? An evaluation of 30 comprehensive plans. *Journal of the American Planning Association*, 66 (1), 21-33
- Beekam, T. , Lyons, F. and Scott, J. (2001) Improving the Understanding of the Influence of Owner Occupiers in Mixed Tenure Neighbourhoods, Scottish Homes, Edinburgh
- Burnett, J. (2004) Community, Cohesion and the State, Race and Class, 45, 1-18
- CABE and DETR (Department of the Environment, Transport and the Regions) (2001). *The value of urban design: A research project commissioned by CABE and DETR to examine the value added by good urban design*. London Thomas Telford
- Campbell, S. (1996). Green cities, growing cities, just cities? Urban planning and the contradictions of sustainable development. *Journal of the American Planning Association*, 62 (3), 296-312
- Carmon, N. (1999). Three generations of urban renewal policies: Analysis and policy implications. *Geoforum*, 30 (2), 145-158 .
- Chan, C. (2000). Urban planning means that many old building are being demolished and new ones built... *Varsity Online Edition*, 9, retrieved from <http://www.com.cuhk.edu.hk/varsity22->
- Chui, E. (2003). Unmasking the "naturalness" of "community eclipse": The case of Hong Kong. *Community Development Journal*, 38 (2), 151-163 .
- Couch, C. (1990). *Urban renewal theory and practice*. London: Macmillan Education Ltd
- Couch, C. and Dennemann, A. (2000). Urban regeneration and sustainable development in Britain. The example of the Liverpool ropewalks partnership. *Cities*, 17 (2), 137-147
- Cuthbert, A. R. and Dimitriou, H. T. (1992). Redeveloping the fifth quarter – A case study of redevelopment in Hong Kong. *Cities*, 9 (3), 186-204 .

- Devuyt, D. (2000). Linking impact assessment and sustainable development at the local level: The introduction of sustainability assessment systems. *Sustainable Development*, 8 (2), 67-78
- Eberhard F. , Eger, A. and Anttila, P. (1998). Social and cultural aspects of sustainable consumption in Zurich. *Economic Commission for Europe (ECE) – Workshop on Encouraging Local Initiatives Towards Sustainable Consumption Patterns*. ECE, Switzerland, 2-4 February 1998
- Fadsher, KH. 2001: (Planning for tourism of China)» The University of Poozhang Oshan City
- 30-Ha, S. K. (2004). Housing renewal and neighborhood change as a gentrification process in Seoul. *Cities*, 21 (5), 381-389
- Hayman, A. (2009) Where the cash went, In *Regen. net*
- Hemphill, L. , McGreal, S. and Berry, J. (2002). An aggregated weighting system for evaluating sustainable urban regeneration. *Journal of Property Research*, 19 (4). 353-373 .
- Inam, A (2002). *Meaningful urban design: Teleological/ catalytic/ relevant*. *Journal of Urban Design*, 7 (1), 35-58
- Jones, K. (2002) Sustainable building maintenance In J. Kelly, R. Morledge and S. Wilkinson (eds.), *Best Value in Construction* (pp. 280-300). Oxford: Blackwell Remover Unregistered Version Bibliographic References Science
- Jupp, B. (1999) *Living together: Community life on mixed tenure estates*, DEMOS, London
- Kearns, A. and Turok, I. (2006) *Sustainable Communities: Dimensions and Challanges*, Office of the Deputy Prime Minister, London
- Lawless, P. (2006) *Area-based urban interventions: Rationale and outcomes: The new deal for communities programme in England*, *Urban Studies*, 43, 1991-2011 .
- Lee, J. S. (2003). *Enhancing sustainability in downtown by triple-value adding to urban redevelopment efforts: A case study of Seoul, Korea*. Unpublished PhD thesis, University of Washington
- Li, F. & et al. , 2009, Measurement Indicators and an Evaluation Approach for Assessing Urban Sustainable Development: A Case Study for China's Jining City, *Landscape and Urban Planning*, Vol. 90, pp. 134-142
- Lim, B,V. and Leung, M. K. (2000). Passive environmental strategies for architectural design. In W. S. Wong and E. H. W. Chan (ed.), *Building Hong Kong: Environmental Considerations* (pp. 135-147). Hong Kong: Hong Kong University Press
- Lui, A. (2002) *Urban regeneration. The HKIA Journal*, 1st Quarter, 31, 44-48
- Sustainable Development*, 10 (3), 140-146
- Matulionis, R. C. and Freitag, J. C. (1991). *Preventive maintenance of buildings* New York: Van Nostrand Reinhold .
- Mottershead, T. (2004). *International sustainable governance In T. Mottershead (ed.), Sustainable Development in Hong Kong* (pp. 43-87). Hong Kong: Hong Kong University Press.
- McLaughlin, C. M. (2003). *Blighted partnerships: Unsustainable redevelopment practices*. Unpublished PhD thesis, University of California
- Miles, D. and Syagga, P. (1987). *Building maintenance A management manual*. London: Intermediate Technology Publications .
- Montgomery, J. (1998). Making a city: Urbanity, vitality and urban design. *Journal of Urban Design*, 3 (1), 93-116 .
- Nevter, Z. and Beser O. (2003). Sustainability of green network and built environment relation: Case study of Lefke. *SBE'03 on "Technology and Management for Sustainable Building"*. Council of Scientific and Industrial Research (CSIR), South Africa, 26-30 May 2003
- Ng, M. K. (2002). Property-led urban renewal in Hong Kong: Any place for the community?

- O'Flaherty, B. (1994). Land assembly and urban renewal. *Regional Science and Urban Economics*, 24 (3), 287-300 .
- Page, D. and Boughton, R. (1997) Mixed Tenure Report: Improving the design and management of mixed tenure estates in London, Notting Hill Home Ownership, London
- PD (2003). Hong Kong 2030: Planning vision and strategy paper no. 11/03: Council for Sustainable Development, retrieved from <http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/wpapers/pdf/sustainableCouncilpaper.pdf>
- Peng, P. (1999). *A sustainable urban Neighborhood: Bow valley centre redevelopment plan Unpublished MSc thesis, University of Calgary*
- Power, A. (2007) *City Survivors: Bringing up children in disadvantaged neighbourhoods*, Policy Press, Bristol
- Pincetl, S. (2001). *Moving toward sustainability: A new direction for the community redevelopment agency of Los Angeles*. Los Angeles: University of Southern
- Rapkin, C. (1980). An evaluation of the urban renewal experience in the USA. *Habitat International*, 5 (1-2), 181-192
- Regional Activity Centre (2004). Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region, retrieved from <http://www.pap-thecoastcentre.org/Urban%20Regeneration.pdf> .
- Rhodes, J. , Tyler, P. and Brennam, A. (2005) Assessing the effects of area-based initiatives on local area outcomes: some thoughts based on the national evaluation of the Single Regeneration Budget in England, *Urban Studies*, 42, 1919-1946
- Rothenberg, J. (1969). *Economic evaluation of urban renewal: Conceptual foundation of benefit-cost analysis*. Washington: The Brookings Institution .
- Rowley, A. (1998). Private-property decision makers and the quality of urban design. *Journal of Urban Design*, 3 (2), 151-173 .
- Russo, R. (2003). *Statistics for the behavioural sciences: An introduction*. New York: Psychology Press
- Rydin, Y., Holman, N. , Hands, V. and Sommer, F. (2003). Incorporating sustainable development concerns into an urban regeneration project: How politics can defect procedures. *Journal of Environmental Planning and Management*, 40 (4), 545-561
- SDC (2007) *Building houses or creating communities? A review of Government progress on Sustainable communities*, Sustainable Development Commission, London
- Shearlock C. , James P. and Phillips, J. (2000). Regional sustainable development: Are the new regional development agencies armed with the information they require? *Sustainable Development*, 8 (2), 79-88
- Shutkin, W. (2000). Towards a global/ international model for sustainable urban redevelopment retrieved from <http://www.urbanicity.org/FullDoc.asp?ID=268> .
- Silverman, E. , Lupton, R. and Fenton, A. (2006) *A good place for children? Attracting and retaining families in inner urban mixed income communities*, Joseph Rowntree Foundation, York
- Tang B. S. and Lam, A. S. L (2000). *Town planning and the environment: Role and tools of private consulting planners*. In W. S. Wong and E. H. W. Chan (ed) *Building Hong Kong: Environmental Considerations (pp. 43-59)* Hong Kong: Hong Kong University Press
- Taylor, M. A. P. and Newton P. W. (1985). Urban design and revitalization-Australian perspective. *Urban Ecology*, 9 (1), 1-23 .
- Tunstall, R. and Fenton, A. (2006) In the mix. A review of research on mixed income, mixed tenure and mixed communities, Housing Corporation/ Joseph Rowntree Foundation/ English Partnerships, London
- Turok, I. (1992) Property-led urban regeneration: panacea or placebo, *Environment and planning A (0308-518X)*, 24, 361 .

- Twichell, A. A. (1953). Measuring the quality of housing in planning for urban redevelopment. In C. Woodbury (ed.), *Urban Redevelopment: Problems and Practices* (pp. 3-98). USA: The University of Chicago Press .
- UN (United Nations) (1997). Earth Summit +5: Special session of the general assembly to review and appraise the implementation of Agenda 21, retrieved from <http://www.un.org/ecosocdev/geninfo/sustdev/es&5broc.htm> .
- UN (2002). The road from Johannesburg: World Summit on sustainable development - What was achieved and the way forward, retrieved from <http://www.un.org/esa/sustdev/media/Brochure.PDF> .
- UNDESA (United Nations Department for Economic and Social Affairs) (1992) . Agenda 21, retrieved from <http://www.un.org/esa/sustdev/documents/agenda21/index.htm> .
- Visic, M. (1995). *Sustainable brownfields redevelopment*. Unpublished MSc thesis, University of Toronto
- WCED (World Commission on Environment and Development) (1987) Our common future. UK: Oxford University Press .