



ارزیابی اثرات بهسازی و نوسازی در ارتقای کیفیت مسکن در بافت فرسوده مطالعه موردی: محله پیر مادر شهر اردبیل

رودابه فرهادی

استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

علی رنجبر نیاری

کارشناس ارشد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

Arghangy.68@gmail.com

دریافت: 99/01/24 پذیرش: 99/8/28

چکیده

بافت های فرسوده امروزه به دلیل تغییر و تحولاتی بسیار سریعی که در شهرها و روند توسعه آن ها اتفاق افتاده است، دچار نارسایی های عملکردی، کالبدی، زیست محیطی و اجتماعی- اقتصادی شده اند که نیازمند برنامه ریزی جهت مداخله هماهنگ با توجه به ویژگی های خاص بافت ها می باشد. پژوهش حاضر با هدف ارزیابی اثرات بهسازی و نوسازی در ارتقای کیفیت مسکن در بافت فرسوده مطالعه موردی محله پیرمادر شهر اردبیل تدوین گشته است. پژوهش حاضر از نوع کاربردی و از نظر روش توصیفی - تحلیلی، پیمایشی می باشد. جهت گردآوری اطلاعات از روش کتابخانه ای، اسنادی و میدانی استفاده گردیده است. جهت آنالیز داده ها در قسمت نظرسنجی از ساکنان از نرم افزار Spss و تهیه نقشه ها از نرم افزار Gis استفاده گردیده است. نتایج پژوهش نشان که؛ برنامه اجرایی صورت گرفته در محله پیرمادر باعث بهبود وضعیت های کالبدی بخصوص بالارفتن کیفیت و عمر ساختمان و وضعیت نماکاری ساختمان ها گردیده است. در قسمت نظرسنجی از ساکنین نیز با توجه به میانگین های گرفته شده از زیر متغیرهای هر متغیر می توان گفت که متغیر کیفیت دسترسی مسکن با میانگین ۳/۳۸ بیشترین میانگین را در بین پنج متغیر مربوط به رضایتمندی به خود اختصاص داده و کمترین میزان میانگین مربوط به متغیر کیفیت محیط فیزیکی مسکن با میانگین ۲/۰۳ هست. همه متغیرهای رضایتمندی از میانگین بالاتری نسبت به میانگین نظری (برابر با ۳) برخوردار هستند، یعنی ساکنان وضعیت حال محله را در وضعیت مناسب تری نسبت به سال های گذشته ارزیابی می کنند

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، بهسازی و نوسازی، مسکن، محله پیرمادر، شهر اردبیل.

۱- مقدمه و بیان مسأله

از دهه ۱۹۷۰ میلادی شهرهای بزرگ جهان با مشکلات ناشی از فرسودگی بافت روبه رو شدند (Liu, et al, ۲۰۱۷). انقلاب صنعتی و پیامدهای اقتصادی و اجتماعی و جمعیتی آن سبب توسعه شهرها و تبع آن متأثر نمودن روابط انسانی و محیط زیست شد که عمده مشکلات آن به مراکز شهری بافت های تاریخی وارد آمده است (زبردست و نورائی، ۱۳۹۴). بافت های فرسوده یا پهنه های تاریخی که در گذشته ای نه چندان دور، مکان هایی شکوهمند محسوب می شدند، در دهه های اخیر به دلیل بی توجهی، به محدوده های تنزل یافته ای با مشکلات فراوان از تبدیل گشته اند (ابوذری و زیاری، ۱۳۹۸). بخش عمده ای از مشکلات بافت فرسوده مربوط به نارسایی های کمی و کیفی مسکن است (Zhai & Ng, ۲۰۱۷). عوامل متعدد تاریخی، فرهنگ و اقتصادی سبب تنزل شدید وضعیت کمی و کیفی مسکن در این بافت ها شده است (جعفری، ۱۳۹۶). این در حالی است که مسکن امروزه به عنوان چیزی فراتر از سرپناه مطرح است و شامل کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان بوده و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کنندگان آن فراهم باشد (مجیدی، ۱۳۹۱). مسکن یکی از وجوه و نمادهای عینی شهر است که برآیندی از نیروهای اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و... هر جامعه ای است. و یکی از بخش هایی که توجه عموم مردم را به خود جلب کرده، مسکن است؛ زیرا ابعاد زیادی از زندگی انسان را در بر می گیرد (پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۵). مسکن به عنوان نیاز اولیه بشر و تامین کننده حس رضایتمندی او نقش اساسی در بهبود کیفیت زندگی بازی می کند. نواحی شهری بنا به دلایل مختلفی چون توزیع نابرابر در آمد و یا در مواردی بافت های اضطراری ساخته شده و یا وجود بافت های تاریخی، توزیع ناموزونی از مساکن استاندارد با سطح کیفیت متفاوت را نشان می دهد (Teck-Hong, ۲۰۱۲).

مهمترین مسأله در این زمینه تفاوت اساسی و چشمگیر در میزان مطلوبیت مسکن در فضاهای مختلف بافت فرسوده و قدیم محلات شهر است. از طرف دیگر موضوع مهم قابل بحث مربوط به شکل گیری و ساختار کالبدی شهرها در جوامع امروزی در مقام قیاس با بافت های سنتی شهری می باشد (مدیری و حسینی، ۱۳۹۲). بافت ها و ساختارهای شهری سنتی که به نوعی انسان محور شکل گرفته و از طرفی نیز ارگانیک می باشد به خوبی توانسته با رعایت شاخصه هایی از کیفیت شهری و رعایت معیارهایی همچون مسائل اجتماعی

فرهنگی و ادراکی بر این مشکلات فایق آید. اما امروزه این بافتها در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفته اند، به طوری که بخش مهمی از جمعیت این مناطق جابجا شده اند، کوچه های تنگ و باریک، فرسودگی کالبد، فقدان تاسیسات زیربنایی مناسب، مشکلات زیست محیطی و بالابودن حجم آلودگی، فقر و محرومیت، ناامنی و معضلات اجتماعی شرایط سختی برای ساکنین این مناطق فراهم آورده است (جعفری، ۱۳۹۶).

در مورد شهر اردبیل گسترش سریع شهر به صورت افقی در شمال و جنوب به تدریج از مرکزیت کالبدی و عملکردی محله های قدیم شهر کاسته است و این محله ها در گذشته تاریخی خود باقی مانده اند، این امر به خصوص توام با عدم سرمایه گذاری دولتی در بافت قدیم و ارائه خدمات جدید در بافت جدید شهر به افت کیفیت مسکن بافت انجامیده و سبب شده که ساکنان قدیمی بافت نسبت به آن ارزیابی منفی داشته باشند (مهندس مشاورین پارس آریان راود، ۱۳۹۲). این مسئله سبب مهاجرت نسبی ساکنین قدیمی بافت شده و با جایگزینی مهاجران روستایی و عشایر، دگرگونی اجتماعی بافت را به دنبال داشته است. همچنین ساکنان جدید وابستگی عمیقی به بافت نداشته و به سرمایه گذاری در آن هم علاقه ای نشان نمی دهند، در نتیجه نوسازی تدریجی و سلول به سلول بافت که می توانست مانع اضمحلال آن شود کم رنگ تر شده و نوسازی های انجام شده نیز با ناهمگونی از لحاظ شکل مطلوب محیط مسکونی مواجه می باشد. بدین ترتیب کالبد بافت رو به فرسایش و تغییر نهاده و تاثیرات نامطلوبی بر کیفیت مسکن نهاده است (مهندسین مشاور عرصه، ۱۳۹۵).

بنابراین کاملاً واضح است که شناخت و کاربست معیارهای تاثیرگذار در کیفیت مسکن شهری تاثیر بسزایی از لحاظ دستاورد های علمی و نظری در رابطه با پیشرفت علوم در حوزه برنامه ریزی مسکن داشته است. همچنین از لحاظ پاسخ دهی به نیازهای انسانی در راستای حل مشکلات موجود در محیط های مسکونی امری مهم می باشد. با این توصیف در این پژوهش با توجه به معیارها و شاخص های کیفیت مسکن شهری به بررسی و ارزیابی اثرات بهسازی و نوسازی در ارتقای کیفیت مسکن بافت فرسوده محله پیرمادرشهر اردبیل با بافت سنتی ارگانیک پرداخته خواهد شد.

۱-۱- پیشینه پژوهش

در ارتباط با موضوع پژوهش حاضر مطالعاتی در رشته های مختلف علوم انسانی صورت گرفته است که در جدول زیر به گزیده ای از آنها اشاره شده است.

جدول (۱): مطالعات انجام شده مرتبط با موضوع پژوهش

محقق / سال	عنوان پژوهش	یافته های کلیدی پژوهش
مالیز و مالین (۲۰۰۹)	کیفیت مسکن یک مسئله کلیدی در ارائه جوامع پایدار	جوامع پایدار مستلزم داشتن مسکن پایدار از لحاظ فنی، بهداشتی و همسانی با محیط می باشند.

	و ارتقای کیفیت زندگی	
<p>بازآفرینی شهری به همراه همکاری با دولت و ایجاد مکان هایی برای جلب مشارکت شهروندان، در راستای ارائه طرح هایی که دستیابی به توسعه پایدار شهری را ممکن سازد منجر به تکامل اجتماعی شده و در مواردی که سیاست های نوسازی شهری منجر به ناپایداری شهری به عنوان یک مانع بروز می یابد.</p>	<p>استراتژی ها برای نوسازی شهر رم</p>	<p>پالمبو و همکاران (۲۰۱۷)</p>
<p>علت عدم موفقیت دولت را در سیاست های بهسازی و نوسازی بهره گیری از یک روش جلب مشارکت دانسته که طبق شواهد این روش شکست خورده می باشد که نیاز به بهره گیری از انواع روش های مشارکتی را در این بخش پیشنهاد کرده اند.</p>	<p>اثرات سیاست های نوسازی شهری در کشور تایوان</p>	<p>چائو و هسو (۲۰۱۸)</p>
<p>راهبردهای ارتقای کیفیت زندگی، مشارکت مدنی، ایجاد فضای فراغتی و عمومی، به کارگیری فناوری و روش های نوین، سیمای بصری و پیاده راه ها و برنامه های کنترلی، به عنوان اولویت دارترین راهبردها در راستای ساماندهی بافت مذکور می باشند.</p>	<p>راهبردهای ساماندهی بافت فرسوده محله قیطره</p>	<p>حسینی و همکاران (۱۳۹۲)</p>
<p>نابرابری و تفاوت معنادار در بین محلات شهر دهگلان می باشد، به گونه ای که در شاخص نهایی ۲۷/۳ درصد محلات در وضعیت مطلوب قرار داشتند و ۳۶/۳ درصد محلات در وضعیت نامطلوب قرار داشته و نیازمند توانمندسازی می باشند. همچنین تفاوت معناداری در وضعیت مسکن در محلات قدیمی و تازه تأسیس به چشم می خورد که ناپایداری و کیفیت پایین محلات قدیمی این تفاوت را سبب شده است.</p>	<p>کیفیت مسکن در محلات شهر دهگلان</p>	<p>ابراهیم زاده و قادر مرزی (۱۳۹۴)</p>
<p>سیاست های مهم نوسازی به ترتیب اولویت سیاست اجرای پروژه های محرك توسعه، پشتیبان و زیربنایی در محلات فرسوده، استفاده از ظرفیت فکری و مالی مردم و بسترسازی مدیریت یکپارچه در محدوده بافت فرسوده است.</p>	<p>بررسی سیاست های نوسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر کرج)</p>	<p>فرجی و همکاران (۱۳۹۶)</p>
<p>اجرای اکثر طرح های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با عدم موفقیت روبه رو می گردند که این موضوع سالانه خسارت جبران ناپذیری به بدنه ارگان های مسئول زده، همچنین انرژی و زمان زیادی را به هدر می دهد.</p>	<p>ارزیابی عملکرد شهرداری منطقه یک در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده محله امامزاده قاسم</p>	<p>محمدی (۱۳۹۷)</p>

۲- مبانی نظری پژوهش

مقوله مسکن دارای مفهومی گسترده و پیچیده است (ملکی و شیخی، ۱۳۸۸: ۴). درک مفهوم آن با استفاده از یک تعریف جامع بسیار مشکل است، چراکه مفهومی در عرصه مسکن سازی جوامع با محیط اجتماعی و فضایی خاص خود بوده که دربردارنده اشکال مختلف

از خانه ها، سبک ها و طرحه ای متفاوت معماری است (Maliene & Malys, 2008). در واقع ریشه کلمه مسکن از ماده سکن به معنی آرام گرفتن بعد از حرکت، سکونت، آرامش باطن و انس گرفته شده است (ابراهیم زاده و قادر مرزی: 1394). از همین رو، بررسی مسائل اجتماعی (کیفیت) در کنار سایر مسائل، از موارد اساسی در برنامه ریزی مسکن است (محمدی، 1397). محیطی اساسی برای زندگی خانوادگی، مکان استراحت از جریانات کار، مدرسه و فضایی خصوصی است، همچنین مملو از ارزشهای رمزی به عنوان نشانه منزلت و ترجمان زندگی (Schwartz, 2006)، عنصر اساسی جامعه پذیری افراد نسبت به جهان و مکان اهداف ایدئولوژیکی است. در واقع تعریف و مفهوم عام آن، یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می شود. به عبارت دیگر «چیزی بیشتر از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و تمامی خدمات و تسهیلات عمومی برای زیستن انسان را شامل می شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن را برای استفاده کننده آن فراهم نماید» (مجیدی، 1391).

از مهم ترین عوامل تشکیل دهنده بافت محلات شهری، مسکن است که متأثر از عوامل طبیعی و انسانی بوده، بنابراین هرگونه تغییر در شرایط طبیعی و انسانی، به طرق مختلف در مسکن تجلی می شود (رفیعیان و همکاران، 1389). از این رو توجه جدی به مسکن بخصوص در بافت های قدیمی و فرسوده شهری، در برنامه های توسعه الزام و ضروری می نماید. زیرا از شاخص های توسعه به شمار می رود (لطفی و همکاران، 1389). بنابراین با توجه به اهمیت بالای مسکن در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و حتی سیاسی واضح است که تبیین ابعاد کیفیت مسکن در شناخت بیشتر کم و کیف آن نقش بسزایی دارد (سیف الدینی و همکاران، 1392). گرچه داشتن آن به صورت مطلوب تضمین کننده چیرگی بر تمام فجایع و تراژدی ها نیست، بلکه نوع نامطلوب آن نیز میزان آسیب پذیری افراد را در برابر طیف گسترده ای از مسائل افزایش می دهد. یافته های حاصله از مطالعات متعدد بیانگر رابطه مستقیم و قابل توجه بین شرایط مسکن و بیماری های مزمن است (Green et al., 2011). از نظر بسیاری از محققان نبود آن در نواحی شهری بر بسیاری از مؤلفه های زندگی سالم در این نواحی مؤثر واقع می شود که مسائلی هم چون مهاجرت (Hermann & Svarin, 2009)، افزایش نابرابری های اجتماعی (WHO, 2010)، اختلال در سلامت روان افراد ساکن (Howell & et al., 2005)، بالا بودن جرم و جانیات و نبود سلامت جسمانی و روحی (Manjarrez, popkin, 2007)، و افزایش خطر ابتلا به بیماری ها و تغذیه ضعیف را به دنبال دارد (Ruel et al, 2010). بنابراین توجه به مسکن و کیفیت آن جهت رسیدن به بافت های قدیمی و فرسوده شهری و فراهم آوردن فضایی قابل زیست، جهت سرزندگی جوامع ضروری می نماید. که سیاست های بهسازی و نوسازی صورت گرفته توسط برنامه ریزان شهری می تواند این ضرورت را پوشش داده و موجب ارتقا وضعیت شاخص های مسکن در بافت های ناکارآمد شهری گردند. جدول شماره (2) شاخص های مسکن را به نمایش می گذارد.

جدول (۲): شاخص ها و مؤلفه های مسکن

شاخص های مسکن	مؤلفه های شاخص ها
شاخص های اجتماعی	نوع واحدهای مسکونی (آپارتمانی و معمولی)، میزان برخورداری واحدهای مسکونی از اسناد مالکیت؛ مدت زمان بهره برداری از واحدهای مسکونی؛ نسبت واحدهای مسکونی خالی؛ میزان برخورداری واحدهای مسکونی از فضاهای معیشتی و فضاهای مشترک زیستی و معیشتی؛ نوع سوخت مصرفی برای پخت و پز؛ نوع سوخت مصرفی برای گرمایش؛ میزان برخورداری از امکانات خدماتی، بهداشتی و درمانی، آموزشی و فرهنگی و خدماتی و بازرگانی، نحوه تصرف واحد مسکونی و تعداد خانوار در واحدهای مسکونی.
شاخص های اقتصادی	طول دور ساخت واحدهای مسکونی شهری، متوسط قیمت احداث یک مترمربع بنای مسکونی، نحو تأمین نیروی انسانی ماهر و مورد نیاز برای احداث مسکن و وجود نهادهای مالی برای تأمین مسکن.
شاخص های کالبدی	سطح زیربنای واحدهای مسکونی شهری، مساحت زمین واحد مسکونی؛ مساحت فضاهای زیستی و معیشتی، تعداد اتاق موجود در واحدهای مسکونی، دوام مصالح، عمر بنا و نسبت سطح اشغال و جز آن.
شاخص های جمعیتی	بعد خانوار، رشد سالانه خانوار، تعداد نفر در اتاق، تراکم خانوار در واحد مسکونی و جز آن.

مأخذ: حکیمی و همکاران، ۱۳۹۵

۳- روش تحقیق

پژوهش حاضر از نظر روش توصیفی و از حیث هدف، کاربردی است. در تحقیق حاضر به منظور ارزیابی اثرات بهسازی و نوسازی بر کیفیت مسکن با استفاده از شاخص های مرتبط به ارزیابی وضعیت کیفیت مسکن در محله پیرمادر پرداخته شده است. روش جمع آوری اطلاعات کتابخانه ای و میدانی و ابزار گردآوری اطلاعات مصاحبه و پرسش نامه می باشد، پرسشنامه اساساً از سوالات بسته و با پاسخ هایی در طیف لیکرت پنج مقیاس تشکیل شده است. جامعه آماری تحقیق شامل افرادی است که در محله پیرمادر اردبیل ساکن هستند. که طبق آمار سال ۱۳۹۶ برابر ب جمعیتی معادل ۵۲۹۴ نفر را دارا می باشد. از این رو با استفاده از فرمول کوکران حجم نمونه ۳۵۶ نفر شده است که جهت بالا رفتن ضریب اطمینان ۳۶۰ پرسشنامه در محله توزیع گردید. همچنین جهت سنجش پایایی ابزار تحقیق از آلفای کرونباخ استفاده شده که مقادیر آن برای کل پرسشنامه ۰٫۸۰ بدست آمد (جدول ۳). جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم افزار Spss و آزمون های پارامتری t تک نمونه ای و t مستقل واریانس، تحلیل رگرسیون چندگانه به روش توأم (Enter) استفاده شده است.

جدول (۳): ضریب آلفای کرونباخ متغیرها

ردیف	معیارها	آلفای کرونباخ
۱	کیفیت مسکن	۰/۷۸

۰/۷۹	کیفیت دسترسی مسکن	۲
۰/۸۷	محیط اجتماعی مسکن	۳
۰/۸۲	کیفیت محیط فیزیکی مسکن	۴
۰/۷۶	خدمات عمومی شهری مسکن	۵
۰/۸۰	پایایی کل	

۱-۳- معیارها و داده‌های پژوهش

جهت ارزیابی تأثیر بهسازی و نوسازی بر کیفیت مسکن، معیارهای پژوهش در ۵ دسته تقسیم بندی شدند که در جدول (۴) آمده است.

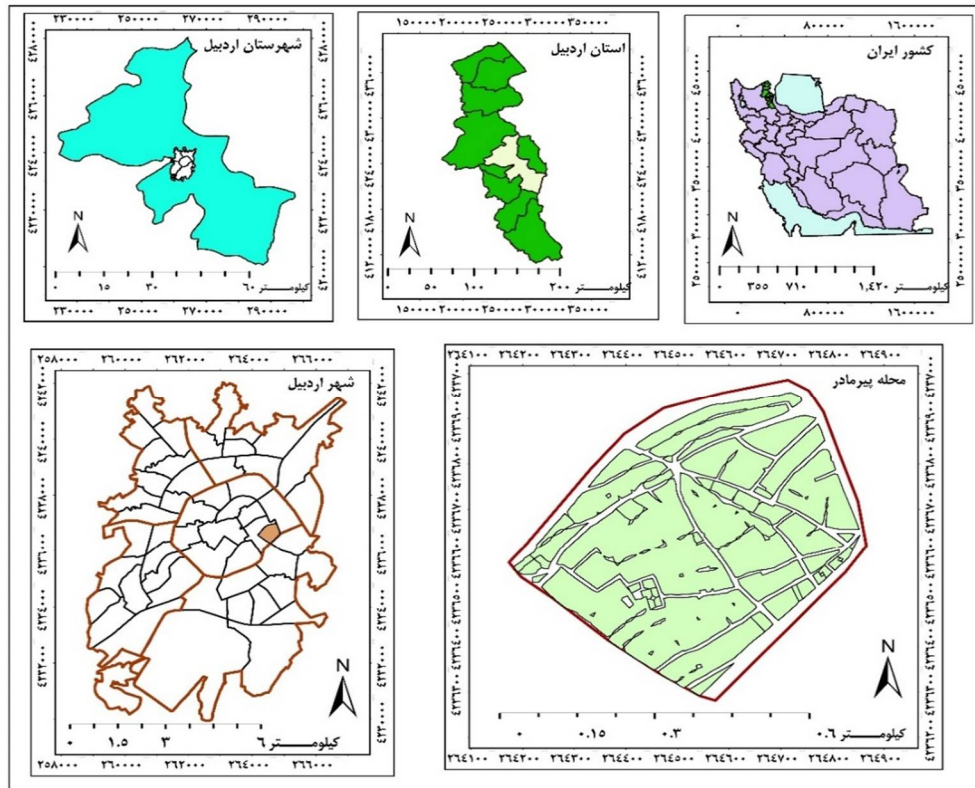
جدول (۴): معیارهای پژوهش

معیار	زیر معیار
کیفیت مسکن	استحکام خانه و ساختمان در برابر بلایای طبیعی، اندازه واحد مسکونی، تسهیلات داخلی واحد مسکونی (آشپزخانه، حمام و...)، فضای بیرونی کافی (بالکن، باغچه)، تعداد اتاق های واحد مسکونی، نورگیری واحد مسکونی، وضعیت آب و برق (فشار آب، عدم قطعی برق و...)، هزینه های تعمیر و نگهداری ساختمان (ایزوگام، تعمیر آسانسور و...)، نرخ رهن یا اجاره واحد مسکونی، زیبایی ظاهری واحد مسکونی.
کیفیت دسترسی مسکن	دسترسی به مرکز شهر، دسترسی به ایستگاه اتوبوس، دسترسی به داروخانه و مراکز بهداشتی، دسترسی به مدرسه و کودکان در محله، دسترسی به خدمات بانکی و عابربانک در محله، به دسترسی به فضاهای مذهبی، دسترسی به امکانات فرهنگی در محله، دسترسی به امکانات خرید روزانه در محله (سوپرمارکت، نانوایی و...)، دسترسی به امکانات ورزشی محله (سالن ورزشی، استخر و...)، دسترسی به پارکها و فضاهای سبز در محله.
محیط اجتماعی مسکن	تعداد جمعیت محله، احساس آرامش از زندگی در محله، میزان سر و صدای همسایگان، میزان همبستگی در محله، تمایل به ماندن در محله، احساس مسئولیت در قبال سرزندگی محله، تمایل به زندگی در محله در صورت کسب شرایط اقتصادی بهتر، رضایت از شبیه بودن وضعیت اقتصادی اجتماعی خود با همسایگان، اعتماد به مردم محله، اعتماد به عملکرد کسبه محل و بازاریان محله، رفتار ساکنین با یکدیگر، عضویت در گروهی یکسان با ساکنین محله، برآورده کردن انتظارات توسط محیط محله، همکاری با شهرداری در اجرای طرح های مختلف محله، جرایم (سرقت از منزل، دزدی موبایل، کیف قاپی و...)، امنیت زنان، عدم تجمع و تردد ارادل و اوباش، احساس دل بستگی و تعلق خاطر نسبت به فضای کلی محله، نگرش به محله همانند خانه دوم، افتخار به محله، رعایت حقوق زنان در محله، رضایت از محیط محله برای رشد کودکان.
کیفیت محیط فیزیکی مسکن	مناسب بودن محیط محله برای پیاده روی، فضاهای متنوع (مغازه های مختلف و...)، عدم آبرفتگی معابر در محله،

عرض معابر در محله، شکل و نمای ساختمان های محله، وجود درختان در طول مسیر محل زندگی، کیفیت مبلمان شهری (صندلی، ایستگاه های اتوبوس و...) از نظر رنگ، طراحی و تعداد در سطح محله، ایمنی مرتبط با تردد اتومبیل (سرعت، ترافیک و...) در سطح محله، نبود سروصدا (نبود آلودگی صوتی)، کوشایی مردم محله در نظافت و پاکیزگی محله، بوهای بد و زننده در محل زندگی.	
نحوه جمع آوری زباله، وضعیت نظافت، وضعیت دفع آبهای سطحی، روشنایی معابر محله، وضعیت آسفالت و سنگ فرش معابر، رضایت از اقدامات زیباسازی شهرداری در محله، وضعیت کلی محله از نظر خدمات ارائه شده نسبت به سایر محله ها.	خدمات عمومی شهری مسکن

۳-۲- معرفی محدوده مورد مطالعه

قلمرو پژوهش حاضر شهر اردبیل، محله پیرمادر می باشد. محله پیرمادر در قسمت شرقی هسته اصلی شهر در رینگ دوم هسته شهری قرار دارد و دارای بافت ارگانیک بوده و جزو بافت قدیم شهری است. این محدوده در ناحیه ۵ منطقه ۱ شهرداری اردبیل و حوزه ۴۹ طرح جامع واقع شده است. تعداد خانوار در محدوده مورد مطالعه طبق آمار سال ۱۳۹۶ برابر با ۱۵۸۰ خانوار و جمعیتی معادل ۵۲۹۴ نفر را دارا می باشد (هاشمی معصوم آباد: ۱۳۹۶). این محدوده در حاشیه جنوبی رودخانه بالخلی، در جنوب شرقی بافت مرکزی شهر اردبیل استقرار یافته است. محله پیرمادر جزو اولین توسعه های بافت تاریخی در دوره معاصر می باشد. این محدوده از شمال با خیابان ساحلی، از شرق با خیابان ابوطالب، از جنوب با بزرگراه شهدا و از غرب با خیابان شهید پوررحیمی محدود می شود.



شکل (۱): موقعیت محدوده مورد مطالعه (محلہ پیرمادر)

۴- یافته‌های پژوهش

۴-۱- آزمون کلموگروف- اسمیرنوف

جهت بررسی نرمال بودن توزیع داده‌ها از روش آزمون کلموگروف- اسمیرنوف استفاده گردید. این آزمون کل توزیع را با یک توزیع نرمال مقایسه کرده و معناداری توزیع نرمال را بیان می‌کند که اگر معنادار نباشد یعنی توزیع نرمال است.

جدول (۵): نتایج آزمون کولموگروف- اسمیرنوف جهت تعیین نرمال بودن توزیع متغیر وابسته

آماره	کیفیت مسکن	کیفیت دسترسی	محیط اجتماعی	کیفیت محیط فیزیکی	خدمات عمومی شهری
مقدار Z کولموگروف- اسمیرنوف	۱,۲۰	۱,۲۴	۱,۵۲	۱,۴۶	۱,۳۷
سطح معنی داری	۰,۱۰۹	۰,۱۰۵	۰,۱۴۱	۰,۱۵۴	۰,۱۶۴

طبق نتایج جدول (۵) و با توجه به اینکه سطح معنی داری خطای آزمون برای سطح اطمینان ۰/۹۵ بیش از ۰/۰۵ است، بنابراین می‌توان گفت که توزیع متغیرهای تحقیق نرمال است و جهت تحلیل فرضیات باید از آزمون‌های پارامتریک استفاده کرد.

۴-۲- تبیین ارزش کمی مولفه‌های ارزیابی

در راستای بررسی تاثیر بهسازی و نوسازی در ارتقای کیفیت مسکن در محله پیرمادر از پنج مولفه: کالبدی، کیفیت مسکن، کیفیت دسترسی، محیط اجتماعی، کیفیت محیط فیزیکی و خدمات عمومی شهری مورد ارزیابی قرار گرفت. به منظور عملیاتی کردن متغیرها از طیف پنج گزینه‌ای لیکرت استفاده شد. بدین ترتیب عدد ۳ به عنوان میانه نظری پاسخها انتخاب و سپس میانگین میزان رضایتمندی با عدد ۳ مقایسه گردید. برای به دست آوردن میزان تأثیرگذاری از دید ساکنان از آزمون t تک نمونه‌ای با مقدار $(\text{Test value} = 3)$ و فاصله اطمینان ۹۵٪ یعنی (خطای ۵٪) استفاده شد.

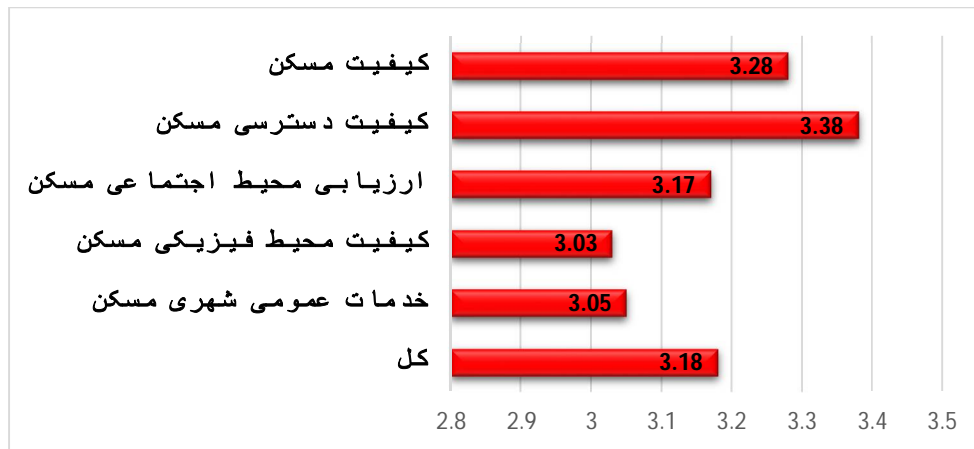
بررسی تأثیر بهسازی و نوسازی در معیارها و متغیرهای مسکن

در رابطه با معنی‌داری آزمون، مطابق جدول شماره ۶ با توجه به میانگین‌های گرفته‌شده از زیر متغیرهای هر متغیر می‌توان گفت که متغیر کیفیت دسترسی مسکن با میانگین ۳/۳۸ بیشترین میانگین را در بین پنج متغیر مربوط به خود اختصاص داده و کمترین میزان میانگین مربوط به متغیر کیفیت محیط فیزیکی مسکن با میانگین ۲/۰۳ هست. همه متغیرهای رضایتمندی از میانگین بالاتری نسبت به میانگین نظری (برابر با ۳) برخوردار هستند، یعنی ساکنان وضعیت حال محله را در وضعیت مناسب تری نسبت به سال‌های گذشته ارزیابی می‌کنند. در رابطه با میانگین مجموع متغیرهای پنج‌گانه تحقیق می‌توان گفت میانگین به دست آمده (۳/۱۸) بالاتر از میانگین نظری است.

جدول (۶): یافته‌های توصیفی متغیرهای پژوهش

ردیف	متغیر	تعداد	میانگین	انحراف استاندارد
۱	کیفیت مسکن	۳۶۰	۳/۲۸	۱/۰۹
۲	کیفیت دسترسی	۳۶۰	۳/۳۸	۱/۴۱
۳	محیط اجتماعی	۳۶۰	۳/۱۷	۱/۲۳
۴	کیفیت محیط فیزیکی	۳۶۰	۳/۰۳	۱/۰۲
۵	خدمات عمومی شهری	۳۶۰	۳/۰۵	۱/۰۸
	کل	۳۶۰	۳/۱۸	۱/۲۴

مأخذ: یافته‌های حاصل از پژوهش



شکل (۲): میانگین رضایتمندی در متغیرها نسبت به میانگین نظری (برابر با ۳)

در نهایت آزمون t تک نمونه‌ای در رابطه با متغیرهای پنج‌گانه پژوهش در محدوده مورد نظر نشان می‌دهد که بین میانگین نظری (برابر با ۳) با میانگین‌های نظری به دست آمده (میانگین تجربی) متغیرهای کیفیت مسکن، کیفیت دسترسی مسکن و محیط اجتماعی مسکن تفاوت معنی‌داری در سطح ۹۵ درصد وجود دارد، چرا که اولاً اختلاف میانگین نسبتاً بالایی با میانگین نظری دارند، دوماً آماره t به دست آمده بزرگتر از مقدار آماره t استاندارد است (بزرگتر از ۱/۹۶ که مثبت چه منفی)، سوم مقدار sig یا معنی‌داری به دست آمده برای آزمون t تک نمونه‌ای که آزمونی دو دامنه است کمتر از ۰/۰۲۵ است، چهارم فاصله بین کران بالا و کران پایین صفر را شامل نمی‌شود یعنی صفر بین این دو کران قرار نمی‌گیرد. از بین متغیرهای پنج‌گانه متغیر کیفیت محیط فیزیکی مسکن و خدمات عمومی شهری مسکن اختلاف معناداری ندارد چرا که میانگین به دست آمده نزدیک میانگین نظری می‌باشد و sig یا همان سطح معنی‌داری بزرگتر از ۰/۰۲۵ می‌باشد. بنابراین می‌توان گفت بهسازی و نوسازی صورت گرفته بر افزایش کیفیت مسکن در محله پیرمادر موثر بوده است (جدول شماره ۷).

جدول (۷): آزمون تک نمونه‌ای برای متغیرهای مسکن

متغیر	ارزش تست = ۳				سطح معنی‌داری ۹۵ درصد	
	مقدار آماره t	درجه آزادی (df)	سطح معنی‌داری (sig)	اختلاف میانگین	کران بالا	کران پایین
کیفیت مسکن	۱۵/۱۶	۳۵۸	۰/۰۰	۰/۲۸	۰/۱۷	۰/۳۹
کیفیت دسترسی	۲/۱۶	۳۶۰	۰/۰۰	۰/۳۸	۰/۱۶	۰/۵۲
محیط اجتماعی	۲/۰۷	۳۵۸	۰/۰۰	۰/۱۷	۰/۰۳	۰/۲۹
کیفیت محیط فیزیکی	۲/۰۸	۳۵۸	۰/۰۲	۰/۰۳	-۰/۰۹	۰/۱۶

خدمات عمومی شهری	۱,۹۸	۳۵۸	۰,۰۳	۰,۰۵	-۰,۰۷	۰,۱۹
کل	۱,۹۸	۳۵۸	۰,۰۰	۰,۱۸	۰,۰۳	۰,۲۹

۳-۴- بررسی متغیر تأثیر گزار در ارزیابی ساکنان از کیفیت مسکن در محله پیرمادر

برای بررسی این که کدام متغیرها بیشترین تأثیر ممکنه را بر ارزیابی ساکنان از کیفیت مسکن در محله پیرمادر دارند، از آزمون رگرسیون چندگانه استفاده گردید. ارزیابی از کیفیت مسکن به عنوان متغیر وابسته و متغیرهای پنج‌گانه تحقیق (کیفیت مسکن، کیفیت دسترسی مسکن و محیط اجتماعی مسکن، کیفیت محیط فیزیکی مسکن و خدمات عمومی شهری مسکن) هم به عنوان متغیرهای مستقل یا پیش‌بینی کننده استفاده شده‌اند. در این راستا رگرسیون چندگانه نشان می‌دهد که حدود ۷۳/۵ درصد واریانس ارزیابی از کیفیت مسکن را متغیرهای پنج‌گانه تحقیق تبیین می‌کنند و ۲۷/۵ درصد مربوط به متغیرها یا متغیرهای دیگر می‌باشد. ابتدا خلاصه‌ای از نمای کلی مدل در جدول شماره (۸) ارائه شده است.

جدول (۸): خلاصه‌ای از نمای کلی مدل رگرسیون چندگانه

رگرسیون	ضریب همبستگی	ضریب تعیین	ضریب تعیین تعدیل‌شده	سطح خطای متغیر تعیین
مدل اینتر	۰/۵۲۰	۰/۷۳۵	۰/۷۰۵	۰/۳۲۵

همان طور که از جدول بالا استنباط می‌شود همبستگی بین متغیرها ۰/۵۲۰ درصد است و اینکه ضریب تعیین نشان می‌دهد که ۷۳/۵ درصد تغییرات متغیر وابسته (ارزیابی از کیفیت مسکن) توسط متغیرهای مستقل (متغیرهای پنج‌گانه) تبیین می‌گردد.

جدول (۹): تحلیل واریانس رگرسیون (ANOVA) به منظور قطعیت وجود رابطه خطی بین متغیر وابسته و متغیرهای مستقل

مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	آماره f	سطح معناداری
۱۷۱/۲۶	۹	۱۹/۰۳	۳۵/۲۰	۰/۰۰۰
۱۰۲/۷۱	۱۹۰	۰/۵۴۱		
۲۷۳/۹۸	۱۹۹			

برای بررسی اثرات متغیرهای تحقیق بر ارزیابی کیفیت مسکن با استفاده از رگرسیون چندگانه ابتدا به منظور بررسی معنادار بودن رگرسیون، از تحلیل واریانس رگرسیون (ANOVA) به منظور قطعیت وجود رابطه خطی بین متغیر وابسته و متغیرهای مستقل استفاده شد و نتایج آن نشان داد که رابطه خطی بین متغیرهای مستقل از یک سو و متغیر وابسته از سوی دیگر وجود دارد، چرا که در این خصوص معناداری آزمون واریانس برابر با ۰/۰۰ می‌باشد. در این

راستا جدول شماره (۱۰) متغیرهای وارد شده به معادله رگرسیون برای تبیین رضایتمندی را نشان می‌دهد.

جدول (۱۰): متغیرهای وارد شده به معادله رگرسیون برای تبیین رضایتمندی

متغیر	ضریب B	ارزش Beta	رتبه اثرگذاری متغیرها	آماره T	سطح معناداری
(ثابت) Constant	۰/۹۵۴	-	-	۱/۳۰۱	۰/۰۰۰
کیفیت مسکن	۰/۵۶۷	۰/۴۲۱	۲	۷/۳۲	۰/۰۰۱
دسترسی مسکن	۰/۴۲۳	۰/۳۸۹	۳	۶/۵۲۷	۰/۰۰۲
محیط اجتماعی مسکن	۰/۱۵۸	۰/۰۹۴	۵	۲/۵۶۷	۰/۰۱۱
محیط فیزیکی مسکن	۰/۸۵۲	۰/۶۵۱	۱	۹/۲۱۷	۰/۰۰۱
خدمات عمومی شهری مسکن	۰/۳۷۴	۰/۲۹۷	۴	۵/۲۸۴	۰/۰۰۷

در مورد اهمیت و نقش متغیرهای مستقل در پیش‌گویی معادله رگرسیون باید از مقادیر Beta استفاده کرد. بزرگ بودن مقدار Beta نشان‌دهنده اهمیت نسبی و نقش آن در پیش‌گویی متغیر وابسته است. بنابراین از جدول (۱۰) می‌توان استنباط کرد متغیرهای کیفیت محیط فیزیکی مسکن، کیفیت مسکن و کیفیت دسترسی مسکن به مراتب سهم بیشتری در مقایسه با سایر متغیرها در پیش‌گویی متغیر وابسته دارند، به گونه‌ای که یک واحد تغییر در انحراف متغیر محیط فیزیکی مسکن، باعث می‌شود تا انحراف متغیر وابسته (ارزیابی) به اندازه ۸۵/۲ درصد تغییر کند. درحالی‌که یک واحد تغییر در انحراف متغیر محیط اجتماعی مسکن تنها باعث می‌شود تا انحراف معیار متغیر وابسته به اندازه ۱۵/۸ درصد تغییر نماید.

۵- بحث و نتیجه گیری

تحلیل و ارزیابی شرایط کیفی مسکن به واسطه روش‌های کمی و مدل‌های تجربی، رویکردی است که امروزه برای شناسایی سطح کلی کیفیت مسکن به کار می‌رود. در این میان، دست پیدا کردن به نتایجی نزدیک به واقعیت و قابلیت‌اعتماد که میان برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری پیرامون راهکارهای اقدام و مداخله کالبدی و غیر کالبدی در محیط‌های مسکونی قرار گیرد؛ مشروط به کاربرد آن دسته از رویکردهای سنجش کیفیت مسکن است که بر ارزیابی دیدگاه‌های ساکنان در مورد وجوه مختلف سکونتی آنان استوار می‌باشد. با ملحوظ داشتن این واقعیت، این پژوهش بررسی اثرات بهسازی و نوسازی در کیفیت مسکن محله پیرمادر را هدف تحقیق قرار داده است. بر اساس نتایج به دست آمده محله پیرمادر که جزو محلات قدیمی شهر است که تعداد زیادی بناهای تخریبی و مخروبه موجود در سال‌های گذشته داشته است که با حمایت دولت از طریق سیاست‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و اعطای وام‌های تسهیلاتی

و دسترسی ساکنین محله به تسهیلات مالی، اهالی، این مساله تا حدودی بهبود یافته و چهره محله نسبت به گذشته مطلوب تر و زیباتر و کیفیت مسکن (نوع سازه، کیفیت مسکن، ناکاری، قدمت بنا و...) در سطح محله بالا رفته است. اما سنجش نظرات اهالی از برنامه های بهسازی و نوسازی صورت گرفته در محله نشان گر این بود که متغیر کیفیت دسترسی مسکن با میانگین $3/38$ بیشترین میانگین را در بین پنج متغیر مربوط پژوهش به خود اختصاص داده و کمترین میزان میانگین مربوط به متغیر کیفیت محیط فیزیکی مسکن با میانگین $3/02$ هست. یعنی برنامه های صورت گرفته در بهسازی محله بیشتر باعث بالا رفتن کیفیت دسترسی مسکن گردیده است. گرچه طبق نظرات ساکنان نسبت به سال های گذشته تمام متغیرهای مورد بررسی وضعیت بهتری پیدا کرده اند. در راستای یافته های پژوهش، جهت بهتر شدن وضعیت محله پیشنهاداتی بدین شرح ارائه می گردد:

- راهبری مدیریت بازآفرینی از طریق ایجاد هماهنگی بین گروه های ذی نفع و ذی نفوذ در سطح محله
- ایجاد شکل های مردمی و تشکیل صندوق های ارائه دهنده خدمات بازآفرینی و همچنین شرکت توسعه شهری مورد حمایت قرار گیرند.
- اطلاع رسانی از تاثیرات مثبت طرح های مثبت بازآفرینی پایدار بافت فرسوده برای شهروندان ضروری است. بطوری که با پیامدهای این طرح ها آشنا شوند، تبیین فرایند اجرایی آن مطلوب تر خواهد بود.
- تصویب قوانین برای مشارکت هرچه بیشتر بانک ها و موسسات خصوصی به منظور اعطای وام به شهروندان ساکن در بافت فرسوده محله پیرمادر جهت بازآفرینی پایدار شهری.
- ترغیب و بسیج توانمندی های توسعه ای محله پیرمادر، منابع و انگیزه های بالقوه و بالفعل موجود در بافت های فرسوده با رویکرد فرصت محور، اطمینان بخش و مشارکت برانگیز.
- بررسی و تحلیل جایگاه ابعاد مختلف بازآفرینی پایدار به عنوان محور سیاست های نوسازی شهرداری اردبیل از طریق محله مورد مطالعه.
- تحلیل توانمندی ها و ظرفیت های اجتماعی اقتصادی محله در راستای تحلیل امکان پذیری اجرای سیاست بازآفرینی پایدار شهری.
- اجرای پروژه های پرچم (الگو) در سطح محله در راستای تحلیل آثار اجرای سیاست بازآفرینی پایدار و تعیین حجم استقبال از این پروژه ها توسط ساکنین محله
- خدمات، امکانات رفاهی و تسهیلات موردنیاز ساکنان در سطح محله تأمین شود و تمهیداتی اندیشیده شود که نواقص موجود در محله رفع و ساکنان همچنان تمایل به سکونت در این محله داشته باشند.

□ در برنامه ریزی های مسکن برای شهر، محله های فاقد امکانات بیشتر مورد توجه قرار گیرد و باید اولویت اول توسعه به این محله ها داده شود.

Due to the rapid changes and developments that have happened in the cities and their development process, worn-out tissues have suffered functional, physical, environmental and socio-economic failures that require planning for coordinated intervention according to the characteristics. It is tissue specific. The current research was conducted with the aim of evaluating the effects of improvement and renovation in improving the quality of housing in the dilapidated context of a case study of Pirmadar neighborhood in Ardabil city. The current research is of an applied type and in terms of descriptive-analytical method, it is a survey. Library, documentary and field methods have been used to collect information. Spss software was used to analyze the data in the survey of residents and Gis software was used to prepare the maps. The research results show that; The implementation program carried out in the neighborhood of Pirmadar has improved the physical conditions, especially the quality and life of the building and the condition of the facades of the buildings. In the survey of residents, according to the averages taken from the sub-variables of each variable, it can be said that the quality variable of housing access with an average of 3/38 has the highest average among the five variables related to satisfaction, and the lowest average is related to the quality variable. The physical environment of housing is 2/03 on average. All satisfaction variables have a higher average than the theoretical average (equal to 3), that is, the residents evaluate the current state of the neighborhood in a more suitable state than in previous years.

Key words: dilapidated fabric, improvement and renovation, housing, Pirmadar neighborhood, Ardabil city.

منابع

- 1) ابراهیم زاده، عیسی و قادرمرزی، جمیل (1394)، تحلیلی بر کیفیت مسکن محلات شهری راهکاری جهت بهبود کیفیت زندگی شهروندان مطالعه موردی: محلات شهر دهگلان، فصلنامه جغرافیا و توسعه، شماره 40، صص 156-139.
- 2) ابوذری، پانته آ و زیاری، یوسفعلی (1398)، تبیین اثرات سیاست های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری (موردپژوهی: منطقه 19 شهرداری تهران)، فصلنامه علمی-پژوهشی نگرش های نو در جغرافیای انسانی، سال یازدهم، شماره چهارم، پاییز 1398.
- 3) پورمحمدی، محمدرضا (1393)، برنامه ریزی مسکن، چاپ دوازدهم، تهران: سمت.

- ۴) پورمحمدی، محمدرضا، نعیمی، کیومرث، درویشی، فرزانه (۱۳۹۴)، تحلیل کیفیت مسکن در محلات ۲۱ گانه شهر بیجار با روش آنتروپی و SAW، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری منطقه ای، دوره ۶، شماره ۱۹: صص ۱۰۷-۱۲۲.
- ۵) جعفری، عطا (۱۳۹۶)، سنجش کیفیت مسکن در شهرهای کوچک (نمونه موردی آبر)، پایان نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی، دکتر اصغر شکرگزار، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه گیلان.
- ۶) حسینی، علی؛ پوراحمد، احمد؛ حاتمی نژاد، حسین و رضایی نیا، حسن (۱۳۹۲)، راهبردهای ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه با استفاده از روش QSPM، مجله باغ نظر، ۱۰ (۲۴)، صص ۷۹-۹۰.
- ۷) رفیعیان، مجتبی، امین صالحی، فرزین و دیگران، تقوایی، علی اکبر (۱۳۸۹)، سنجش کیفیت محیط سکونت در شهرک اکباتان تهران، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۶۱، صص ۵۳-۶۱.
- ۸) زبردست، اسفندیار و نورائی، همایون (۱۳۹۴)، سنجش کیفیت زندگی در قلمرو مسکن در بافت های فرسوده واجد ارزش تاریخی شهر اصفهان، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی دوره ۲۱ شماره ۴ زمستان ۱۳۹۴، صص ۲۹-۳۸.
- ۹) سیفالدینی فرانک، زیاری، کرامت اله، عظیمی، آزاده (۱۳۹۲)، تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، نشریه جغرافیا، دوره ۱۱، شماره ۳۹، صص ۲۳۳-۲۱۲.
- ۱۰) فرجی، امین، میره ای، محمد و شارق، کاترین (۱۳۹۶)، بررسی سیاست های نوسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر کرج)، پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری دوره ۵ بهار ۱۳۹۶ شماره ۱، صص ۳۸-۲۳.
- ۱۱) مجیدی، فاطمه السادات (۱۳۹۱)، بررسی و مطالعه موردی مسکن جهت بهبود کیفیت زندگی جانبازان و معلولین (جسمی-حرکتی). مجله علمی پژوهشی طب جانباز، سال چهارم، شماره پانزدهم، صص ۱۲-۱۹.
- ۱۲) محمدی، محمود، بیدرام، رسول، ایزدی، آرزو (۱۳۹۴)، سنجش محیط های مسکونی مطلوب شهر اصفهان از دید مدیران ارشد شهرداری، فصلنامه علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر، سال پانزدهم، شماره ۱۵، صص ۶۴-۱۴۱.
- ۱۳) محمدی، مریم (۱۳۹۷)، ارزیابی عملکرد شهرداری منطقه یک در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده محله امامزاده قاسم، پایان نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی دکتر محسن احدنژاد، گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه زنجان.
- ۱۴) محمودیانی، سراج الدین و حسینی، حاتم (۱۳۹۳)، شاخصهای کمی و کیفی مسکن: تجربه ی ایران بعد از انقلاب اسلامی، مجله ی بررسی های آمار رسمی ایران، سال ۲۵، شماره ی ۱، بهار و تابستان ۱۳۹۳، صص ۱۸-۱.
- ۱۵) مدیری، مهدی و حسینی، سید احمد (۱۳۹۲)، ارزیابی کمی و کیفی مسکن شهری رویکردی جهت دستیابی به عدالت فضایی، مطالعه موردی مناطق استان خراسان رضوی، فصلنامه علمی پژوهشی نگرش نو در جغرافیای انسانی، شماره ۳، صص ۱۴۵-۱۲۱.



- ۱۶) مرکز آمار ایران (۱۳۹۵) سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، نتایج تفصیلی کل کشور، ریاست جمهوری، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی.
- ۱۷) ملکی، سعید (۱۳۸۲)، بررسی نقش شاخص های اجتماعی در برنامه ریزی توسعه مسکن شهر ایلام، مجله مسکن و انقلاب، شماره ۱۰۴، زمستان، ۱۳۸۲، صص ۶۰.
- ۱۸) مهندسین مشاور طرح و کاوش (۱۳۸۵)، طرح جامع شهر اردبیل، وزارت راه و شهرسازی، اداره کل مسکن و شهرسازی استان اردبیل
- ۱۹) مهندسین مشاور عرصه (۱۳۹۵)، طرح جامع شهر اردبیل، وزارت راه و شهرسازی، اداره کل مسکن و شهرسازی استان اردبیل.
- ۲۰) هاشمی معصوم آباد، رضا (۱۳۹۶)، تحلیلی بر وضعیت کالبدی- فضایی کانون های محله ای و ارایه راهکارهای مناسب (پژوهش موردی: محدوده محله پیرمادر، شهر اردبیل) پایان نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: عطا غفاری گیلانده، دانشگاه محقق اردبیلی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی.
- ۲۱) Green, R. D. (۲۰۱۱). the impact of housing stressors on the mental health of a low-income African-American population. Review of Black Political Economy. doi:۱۰.۱۰۰۷/s۱۲۱۱۴-۰۱۱-۹۱۰۹-z”p. ۷۰.
- ۲۲) Howel, EM, LE. Harris, & SJ. Popkin. (۲۰۰۵). the health status of Hope VI public housing residents. J Health Care Poor Underserved ۱۶:”p.۸.
- ۲۳) Liu, G., Yi, Z., Zhang, X., Shrestha, A., Martek, I., & Wei, L. (۲۰۱۷). An evaluation of urban renewal policies of Shenzhen, China. Sustainability, ۹(۶), ۱۰۰۱.
- ۲۴) Maliene, V; and Malys, N. (۲۰۰۹). High quality housing a key issue in delivering sustainable communities, Building and Environment, Vol. ۴۴, pp. ۴۲۶-۴۳۰.
- ۲۵) manjarrez, CA; popkin, SJ, (۲۰۰۷). Guernsey.E. Poor health:adding insult to injury. washington DC:Urban institute.p.۵۷.
- ۲۶) Palumbo, M. L., Fimmanò, D., Mangiola, G., Rispoli, V., & Annunziato, M. (۲۰۱۷). Strategies for an urban renewal in Rome: Massimina Co_Goal. Energy Procedia, ۱۲۲, ۵۵۹-۵۶۴.
- ۲۷) Ruel, Erin, G Deirdre Oakly, Wilson Elton & maddox Robert. (۲۰۱۰). Is public housing the cause of Poor health or a safety Net for The Unhealthy Poor? ” Journal of Urban Health:Bulletin Of the New York Academy of medicine.p.۵۴.
- ۲۸) Schwartz,, Alex.F. (۲۰۰۶). Housing policy in the United States,Routledge. Todaro, Michael P, Stephen,C Smith. ۲۰۱۲. “Economic development.”p.۵.
- ۲۹) Teck-Hong, T. (۲۰۱۲). Housing satisfaction in medium-and high-cost housing: The case of Greater Kuala Lumpur, Malaysia. Habitat International, Vol. ۳۶(۱), pp. ۱۰۸-۱۱۶.
- ۳۰) World Health Organization, (۲۰۱۰). Hidden cities:unmasking and overcoming health inequities in urban settings.The WHO Center for Health Development,Kobe and United Humman Settlements programme (un-HABITAT).p.۵.
- ۳۱) Zhai, B., & Ng, M. K. (۲۰۱۳). Urban regeneration and social capital in China: A case study of the Drum Tower Muslim District in Xi’an. Cities, ۳۵, ۱۴-۲۵.