



The Analysis of the Effective Factors on Urban Blight in District 3, Region 12, Tehran City

Hossein Mansourian^{1*}, Ahmad Pourahmad¹, Hassan Ashouri¹

¹Department of Human Geography, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran

ARTICLE INFO

Article Type: Research article

Article history:

Received 19 January 2019

Accepted 19 April 2019

Available online 18 September 2019

Keywords:

Urbanization, Urban Blight, Factor Analysis, Regression Analysis, Tehran City.

Citation: Mansourian, H., Pourahmad, A., Ashouri, H. (2019). The Analysis of the Effective Factors on Urban Blight in District 3, Region 12, Tehran City. *Geography and Sustainability of Environment*, 9 (2), 1-14.

ABSTRACT

With the rapid growth of urbanization and the physical expansion of cities, the urban blight phenomenon has occurred in the central fabric of many large cities. Urban blight includes the functional and physical depreciation of residential units leading to the depreciation of the city's social space. Used to be considered as one of the important and dynamic centers of this city, the central core of Tehran indicates some signs of urban blight. Accordingly, the main goal of this research is to analyze the effective factors on urban blight in District 3, Region 12 of Tehran; therefore, the required data are collected using a researcher-made questionnaire through a simple random sampling from 200 households in the case study area. One-sample t-test is used to compare the means, to recognize the factor reducing the number of variables and to identify the urban blight dimensions, and regression analysis to find out the effective factors on the formation of urban blight phenomenon in District 3, Region 12 of Tehran city in SPSS. According to the perceptions of residents and the results obtained from the single-sample T-test, the research findings show that District 3, Region 12 of Tehran experiences an urban blight status. The research results indicate that urban blight is a complex and multi-dimensional phenomenon. Among the various dimensions of urban blight phenomenon, the four factors of social characteristics of the neighborhood, physical quality of the neighborhood, housing quality and social capital are the most important predictors of urban blight in the case study area.

Extended Abstract

Introduction

The complex intra-urban movements are considered as the manifest characteristics of the cities on the growth; they may lead to socio-economic and physical inequalities in urban areas. In this process, the central areas of the cities are affected more than other ones. Since the old city or the central part of today's cities has not been able to upgrade its previous efficient, dynamic, and satisfactory structure to today's conditions, it has experienced a reduction in environmental quality and, in the broad sense, decay, deterioration, and blight. As a result, many inhabitants of the initial core of the city would rather move toward new locations in order to get a better life quality. After the movements of old inhabitants, their houses are mostly occupied by low-income and job-seeking immigrants. The undesirable multi-dimensional changes in social and economic structures and their echoes in physical and environmental structures make the social, economic, and physical conditions dominate the urban centers which finally lead to a reduction in the environmental quality and their blight.

In accordance with population growth and physical extension, the central part of Tehran has experienced many changes including the movements of original inhabitants and resettled immigrants, changes in the combination and variety of urban land use making them the backup land uses of some of the original ones, coincidence of functional fatigue and physical fatigue, the increase of crime and social harms, and the decrease of the level of public services required by inhabitants. Accordingly, the central part of Tehran has manifested some characteristics and signs of blighted urban areas and, as a result, this has made this part of the city suspicious to a zone with the characteristics of urban blight. Thus, the current study with emphasis on the mental dimension attempts to identify and analyze the factors affecting the formation of urban blight phenomenon in District 3, Region 12 of Tehran City.

Materials and Methods

This study is mostly based on the initial data resulted from surveying the households using a researcher-made questionnaire; however, the tools of the interview, observation, and the results obtained from the public censuses of population and housing are also used to achieve the required data and information. The statistical society of the study is all the households in District 3, Region 12 of Tehran City (10710 households). The sample size was determined as 200 households according to Cochran formula, although there were challenges like the very low willingness of the residents to participate in research, the various social and security challenges the researchers face in case study area, and the time and financial limitations of the research. The sampling method in the case study area was a simple random method—from the parents or one of the family members older than 16 years old. The single sample T-test was applied to summarize the survey results and compare the averages respectively. Moreover, a factor analysis was employed to reduce the number of independent variables and identify the urban blight dimensions. At the end, the regression analysis was used to identify the factors affecting the formation of urban blight phenomenon in District 3, Region 12 of Tehran City in SPSS software environment.

Results and Discussion

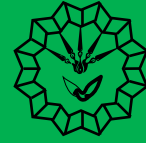
According to the opinions of respondents and the results of T-test, it can be said with a confidence level of 99% that District 3, Region 12 of Tehran has an undesirable status in most of the studied indices including the existence of vacant houses, ruins, and abandoned lands, privacy and quietness of neighborhood, traffic condition in neighborhood, existence of leisure, recreational, and sports spaces, vitality and dynamism of neighborhood, hope to improve the neighborhood conditions in the future, willingness to reside in neighborhood, and general assessment of inhabitants from neighborhood quality. In addition, by aggregating the indices and creating the final urban blight index, the single-sample T-test was used again for this index. From the obtained results, it can be said—with a confidence level of 95%—that from the local residents' point of view, their residence place in District 3, region 12 of Tehran has an undesirable status.

After validating the blight status according to the mental perceptions of local residents, the current research considers the identification of the factors affecting the formation of urban blight phenomenon in District 3, Region 12 of Tehran. The number of extracted factors is 6 factors based on the eigenvalue criterion and scree plot. These 6 factors express 69.53% of total variance in data. After determining the dimensions of urban blight, the regression analysis was used by a step-by-step method to identify the factors affecting urban blight in District 3, Region 12, Tehran. The dependent variable in the regression analysis is the final urban blight index, while the independent variables are the 6 factors extracted from the factor analysis. The results obtained from the step-by-step regression analysis show that four factors

out of 6 factors extracted from the factor analysis totally express 67.5% of the urban blight variance in the case study area. Four factors of social characteristics (in the first step), neighborhood physical quality (in the second step), housing quality (in the third step), and social capital (in the fourth step) enter the model respectively which totally express 67% of urban blight variance.

Conclusion

The research results show that urban blight is a complex and multi-dimensional phenomenon. Among the various dimensions of blight phenomenon, four factors of social characteristics of the neighborhood, physical quality of the neighborhood, housing quality, and social capital are the most important predictors of urban blight in the case study area. The results of the research can be considered by urban planners, policymakers, and managers as a guide to control urban blight phenomenon and improve the life quality of the residents in District 3, Region 12 of Tehran.



تحلیل عوامل مؤثر بر پرمردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲، شهر تهران

حسین منصوریان^{۱*}، احمد پورا احمد^۱، حسن عاشوری^۱

^۱ گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

چکیده

مشخصات مقاله

با رشد شتابان شهرنشینی و گسترش فیزیکی شهرها، پدیده پرمردگی شهری، بافت مرکزی بسیاری از شهرهای بزرگ جهان توسعه یافته و در حال توسعه را دربر گرفته است. پرمردگی شهری، تنزل عملکردی و کالبدی بافت مسکونی و در پی آن، فضای اجتماعی شهر است. هسته مرکزی شهر تهران که در گذشته‌های نه‌چندان دور، از مراکز مهم و پویای این شهر محسوب می‌شد، اکنون نشانه‌های پرمردگی شهری را در خود آشکار ساخته است. براساس این، هدف اصلی پژوهش حاضر، شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر بر پرمردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲، شهر تهران است. داده‌های مورد نیاز با استفاده از پرسش‌نامه محقق ساخته، به‌طور تصادفی ساده از دویست خانوار ساکن در محدوده مورد مطالعه گردآوری شده است. از آزمون آماری تی تک‌نمونه‌ای برای مقایسه میانگین‌ها، تحلیل عاملی برای کاهش تعداد متغیرهای مستقل و شناسایی ابعاد پرمردگی شهری و در نهایت از تحلیل رگرسیون برای شناسایی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری پدیده پرمردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران در محیط نرم‌افزار آماری ای. پی. ای. اس. استفاده شد. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که براساس ادراک ذهنی ساکنان محلی و نتایج حاصل از آزمون آماری تی تک‌نمونه‌ای، ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران دچار وضعیت پرمردگی شهری شده است. نتایج تحلیل عاملی بیانگر آن است که پرمردگی شهری، پدیده‌ای چندبُعدی و پیچیده است. در میان ابعاد گوناگون پدیده پرمردگی، چهار عامل ویژگی‌های اجتماعی محله، کیفیت فیزیکی محله، کیفیت مسکن و سرمایه اجتماعی، مهم‌ترین پیش‌بینی‌کننده‌های پرمردگی شهری در محدوده مورد مطالعه هستند. این چهار عامل، بیش از ۶۷٪ واریانس پرمردگی شهری را در محدوده مورد بررسی تبیین می‌کنند.

نوع مقاله: پژوهشی

تاریخچه مقاله:

دریافت ۲۹ دی ۱۳۹۷

پذیرش ۳۰ فروردین ۱۳۹۸

دسترسی آنلاین ۲۷ شهریور ۱۳۹۸

کلیدواژه‌ها:

شهرنشینی، پرمردگی شهری، تحلیل عاملی، تحلیل رگرسیون، شهر تهران

استناد: منصوریان، حسین؛ پورا احمد، احمد؛ عاشوری، حسن (۱۳۹۸). تحلیل عوامل مؤثر بر پرمردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲، شهر تهران. جغرافیا و پایداری محیط، ۹ (۲)، ۱-۱۴.

مقدمه

جهان با سرعت بی‌سابقه‌ای در حال شهری شدن است؛ به طوری که نسبت جمعیت شهری از ۲۸٪ در سال ۱۹۵۰ به ۵۴٪ در سال ۲۰۱۶ افزایش یافته است (گزارش شهرهای جهانی^۱، ۲۰۱۶: ۶). در همین بازه زمانی، نسبت شهرنشینی در ایران با شتابی فزاینده از ۳۱٪ به ۷۴٪ رسیده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). با این حال، ویژگی بارز شهرنشینی شتابان در ایران، تمرکز جمعیت در کلان‌شهرها و مناطق کلان‌شهری شهری است (منصوریان، ۱۳۹۳: ۱). همگام با تمرکز جمعیت در شهرهای بزرگ، گسترش فیزیکی شهر و شکل‌گیری بافت‌های جدید در پیرامون بخش مرکزی شهرها آغاز می‌شود (داداش‌پور و میری لواسانی، ۱۳۹۳). بافت‌های جدید شهری، منطبق بر نیازهای امروزی شهرنشینان ساخته می‌شوند و در مقابل، بخش مرکزی شهرها، نتوانسته ساختار کارآ، پویا و رضایت‌بخش پیشین خود را به شرایط امروزی ارتقا دهد و براساس این، دچار افت کیفیت محیطی و در معنای گسترده‌تر، انحطاط، زوال و پژمردگی می‌شود (یالکینتا^۲، ۲۰۰۸: ۱۱)؛ در نتیجه، بسیاری از ساکنان هسته اولیه شهر ترجیح می‌دهند که برای برخورداری از کیفیت زندگی بهتر به سمت مکان‌های جدید، حرکت کنند. با جابه‌جایی ساکنان قدیمی، به‌طور عمده مهاجران کم‌درآمد و در جستجوی کار، خانه‌ها را اشغال می‌کنند (الدسبرگ^۳، ۱۹۹۹: ۷). در واقع، دگرگونی‌های چندبعدی نامطلوب در ساختارهای اجتماعی و اقتصادی شهر و پژواک آن‌ها در ساختارهای کالبدی و زیست‌محیطی، موجب استیلای شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی نامطلوب بر مراکز شهری و در نهایت کاهش کیفیت محیطی و پژمردگی آن‌ها می‌شوند (یالکینتا، ۲۰۰۸: ۱۴).

رشد گسترده جمعیت شهری تحت تأثیر انقلاب صنعتی، زمینه‌ساز شکل‌گیری محله‌های فقیرنشین شهری، تخریب محیط، فساد شهری و مخاطرات اخلاقی در شهرهای صنعتی دنیای غرب شد؛ براساس این، اصطلاح پژمرده از اواخر قرن ۱۹ میلادی از حوزه آسیب‌شناسی گیاهی وارد مطالعات شهری شده و برای توصیف رشد فزاینده امراض شهری در محلات اشغال‌شده، فقیر و محل تجمع طبقه کارگر به کار گرفته شد (لیند و شیلینگ^۴، ۲۰۱۵: مزامو^۵، ۲۰۱۸: ۱۶). در یکی از اولین تعاریف، منطقه پژمرده شهری به‌مثابه منطقه‌ای تعریف شده است که در آن قیمت زمین پس از یک دوره افزایش، ثابت می‌شود یا سقوط می‌کند؛ بنابراین، ارزش رو به افول زمین، منجر به عدم سرمایه‌گذاری و در ادامه آن نیز متروک شدن یک منطقه شهری می‌شود. برگر^۶ (۱۹۶۷) نیز پژمردگی را مرحله‌ای بحرانی در تنزل ارزش املاک می‌داند. در تعریفی دیگر، پژمردگی به‌منزله شرایطی تعریف شده که در آن شهر یا بخشی از شهری که در گذشته دارای کارکردهای مناسب بوده، فرسوده و متروک شده است (رابیک^۷، ۲۰۱۱: ۱۵)؛ با این حال، در تعریفی کامل‌تر می‌توان گفت که ناحیه پژمرده، ناحیه‌ای است که شرایط توسعه را به دلیل عوامل فیزیکی، اقتصادی یا اجتماعی از دست داده است (سیف‌الدینی، ۱۳۸۹: ۳۸). این فرایند به سبب تنزل عملکردی یا تنزل اجتماعی یا هر دو آن‌ها پدیدار می‌شود (هورتاس - ریکو^۸، ۲۰۱۵).

تعریف پژمردگی در طول زمان تغییر کرده و به‌طور چشمگیری بهبود یافته است. تا اوایل قرن بیستم، پژمردگی براساس ساختار فیزیکی نامناسب مسکن تعریف می‌شد؛ در حالی که از اوایل قرن بیستم، موضوعاتی از قبیل تنزل

1- World Cities Report

2- Yalcinta

3- Eldsberg

4- Lind & Schilling

5- Mzamo

6- Breger

7- Robick

8- Hortas-Rico

ارزش دارایی‌های فیزیکی و کاهش تقاضا برای خدمات، در درون مفهوم پژمردگی مطرح شد. در نیمه دوم قرن بیستم، پژمردگی به‌مثابه مفهومی برای توصیف محله‌های فقیر شهری، زاغه‌ها و گتوهای واقع در بخش مرکزی شهرها با مسکن قدیمی، غیر استاندارد و شلوغ، نرخ بالای جرم و تراکم بالای خانوارهای اقلیت به‌کار رفت. با این حال، مطالعات اخیر، مفهوم پژمردگی شهری را براساس ویژگی‌های محله همچون جرم، ترافیک سنگین و زوال زیست‌محیطی تعریف کرده و از پیمایش میدانی به‌منزله شیوه غالب برای ارزیابی ذهنی پژمردگی استفاده می‌کنند (مگلال^۱ و همکاران، ۲۰۱۴؛ گرینبرگ و کروسنی^۲، ۲۰۰۷). براساس این، مطالعات اخیر پژمردگی شهری بر این باورند که برای درک بهتر این پدیده باید از سنج‌های عینی شامل وضعیت فیزیکی مسکن به‌سمت ارزیابی ذهنی ساکنان نسبت به کیفیت محله و ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی ساکنان آن حرکت کرد (مگلال و همکاران، ۲۰۱۴).

پژمردگی شهری در بطن رویکردهای نظری مختلف همچون بوم‌شناسی شهری، اقتصاد سیاسی و نئولیبرالیسم مطرح شده و فرضیات مختلفی مانند چرخه زندگی، فرار از پژمردگی، ماشین رشد شهری و شکاف اجاره برای تبیین آن ارائه شده است. با این حال، نتایج مطالعات نشان می‌دهد که عوامل مختلفی در آغاز و گسترش پدیده پژمردگی شهری دخیل هستند. توسعه حومه‌نشینی و انتقال مردم و سرمایه‌ها از نواحی مرکزی شهرها به‌سمت حومه‌ها (کارپنتر و لس^۳، ۱۹۹۵)، سیاست‌های عمومی (مارتینز^۴، ۲۰۰۰)، تغییرات اقتصادی برون‌زا در سطح کلان (زنگانه، ۱۳۹۲: ۴)، سیاست‌های انحصاری منطقه‌بندی، نوع خانواده‌های ساکن و درآمد آن‌ها، وضعیت ساختمان‌ها، فاصله با محلات با درآمد خیلی پایین یا خیلی بالا، تعداد واحدهای اجاره‌ای، میزان فاصله با نهادهای قوی یا امکانات مطلوب مثل دانشگاه، وجود یا نبود سازمان‌های اجتماعی قوی و مؤثر، نرخ پایین یا بالای اتاق‌های خالی در منازل و آپارتمان‌ها، وضعیت برگشت و ناپایداری بین ساکنین، وضعیت رفت و آمد وسایل نقلیه به‌ویژه کامیون‌ها در خیابان‌های نواحی مسکونی، جرم و تخریب اموال عمومی (داونز^۵، ۱۹۹۴: ۲۴) از عوامل اساسی‌ای است که می‌تواند محله‌ای را به‌سمت پژمردگی سوق دهد.

براساس این، پژمردگی شهری با توجه به شرایط زمانی، مکانی و عوامل دخیل در شکل‌گیری آن، خود را در ابعاد گوناگون نمایش می‌دهد؛ به‌طوری‌که می‌توان آن را به شکل‌های گوناگون فیزیکی، اصطلاحی، کارکردی، اقتصادی یا ترکیبی از آن‌ها دسته‌بندی کرد. پژمردگی فیزیکی به وضعیت در حال زوال محیط فیزیکی سکونت‌گاه شهری اشاره دارد. پژمردگی اصطلاحی ناشی از ناهمخوانی کاربری‌ها در اثر برنامه‌ریزی ضعیف است. پژمردگی کارکردی به معنای نقصان در عملکرد محیط شهری است. پژمردگی اقتصادی نیز برون‌داد یک ناحیه به‌لحاظ اقتصادی نامولّد است (چتی^۶، ۲۰۱۴: ۳۳).

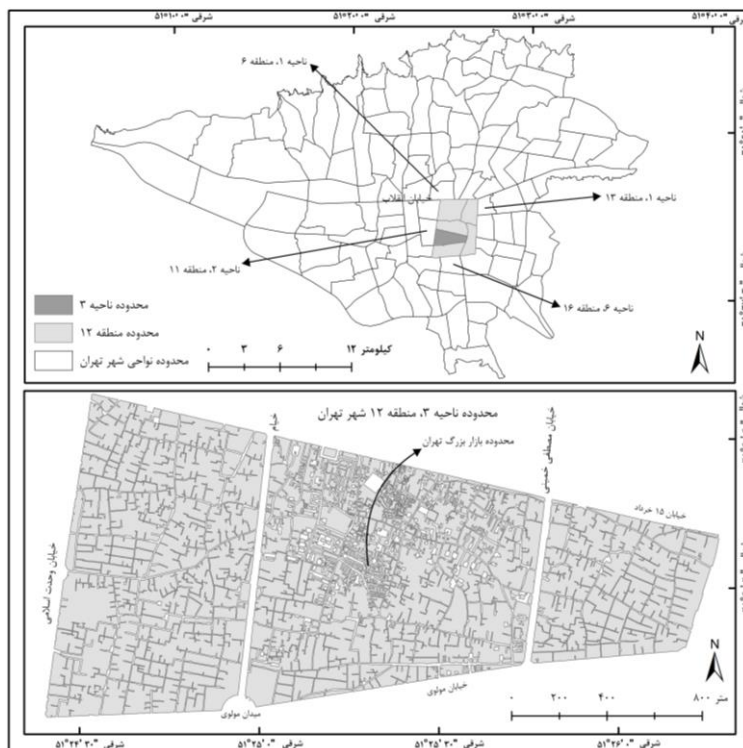
در چند دهه اخیر، شهر تهران به‌مثابه پایتخت ایران معاصر، تحولات کالبدی - فضایی شتابان و پیچیده‌ای را تجربه کرده است. جمعیت این شهر از حدود ۲۵۰ هزار نفر در ابتدای قرن حاضر به بیش از ۸/۷ میلیون نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است. به‌موازات رشد شتابان جمعیت شهر تهران و گسترش فیزیکی آن در قالب تنیده‌شدن هاله‌های شهری پیرامون هسته اولیه، بخش مرکزی این شهر دست‌خوش تحولات و دگرگونی‌های پیچیده‌ای بوده است. جابه‌جایی و جایگزینی جمعیت اصیل با جمعیت مهاجر، دگرگونی در ترکیب و تنوع کاربری‌های شهری و

1- Maghelal
2- Greenberg & Crossney
3- Carpenter & Less
4- Martinez
5- Downs
6- Chetty

تبدیل آن‌ها به کاربری‌های پشتیبان برخی از کاربری‌های اصلی، همراه‌شدن فرسودگی عملکردی با فرسودگی کالبدی بافت، افزایش جرم و آسیب‌های اجتماعی و کاهش سطح خدمات عمومی مورد نیاز ساکنان (فرجام، ۱۳۹۶)، تنها موارد انگشت‌شماری از تحولات بخش مرکزی شهر تهران بوده است. براساس این، بخش مرکزی شهر تهران با محوریت منطقه ۱۲ شهرداری، ویژگی‌ها و خصوصیات مناطق پزمرده شهری را در خود نشان داده است. با این حال، مطالعات مربوط به پزمردگی شهری به صورت عام و پزمردگی شهری در بخش مرکزی شهر تهران بسیار محدود بوده (زنگانه، ۱۳۹۲: ۱؛ عندلیب و همکاران، ۱۳۹۳؛ فرجام، ۱۳۹۶) و ویژگی غالب آن‌ها، تأکید بر ابعاد عینی پزمردگی شهری است؛ درحالی‌که پزمردگی شهری پدیده‌ای پیچیده و شامل ابعاد عینی و ذهنی است. ازاین‌رو، پژوهش حاضر با تأکید بر ابعاد ذهنی، عوامل مؤثر بر شکل‌گیری پدیده پزمردگی شهری را در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران شناسایی و تحلیل می‌کند.

معرفی منطقه مورد بررسی

محدوده مکانی مورد مطالعه، ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران است (شکل ۱). منطقه ۱۲ شش ناحیه دارد که این ناحیه، هسته اولیه شهر تهران است و در دوره صفوی از دو محله سنگلج و بازار تشکیل شده است. ناحیه ۳ در حال حاضر دربرگیرنده بازار تهران به‌مثابه قوی‌ترین قلمرو اقتصادی و کسب و کار کشور و فضاهای متعدد سیاسی، اجتماعی و مذهبی است؛ به‌طوری‌که بیش از ۱/۵ میلیون نفر جمعیت شناور در جغرافیای این ناحیه در حال آمد و رفت روزانه هستند. مساحت ناحیه ۳، برابر ۳۱۷ هکتار است. جمعیت این ناحیه در سرشماری سال ۱۳۹۵ حدود ۳۲۰۸۸ نفر بوده است. از این تعداد ۱۶۳۶۵ نفر مرد و ۱۵۷۲۳ نفر زن، کل جمعیت ناحیه را تشکیل داده‌اند. تعداد خانوارهای ساکن در ناحیه در سال ۱۳۹۵ برابر ۱۰۷۱۰ خانوار بوده است؛ همچنین تعداد کل واحدهای مسکونی ناحیه حدود ۹۷۳۸ واحد است که ۴۸۷۲ واحد به‌صورت ملکی و ۴۸۶۶ واحد مسکونی به‌صورت استیجاری در اختیار خانوارها قرار گرفته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).



شکل ۱. محدوده مورد مطالعه

مواد و روش‌ها

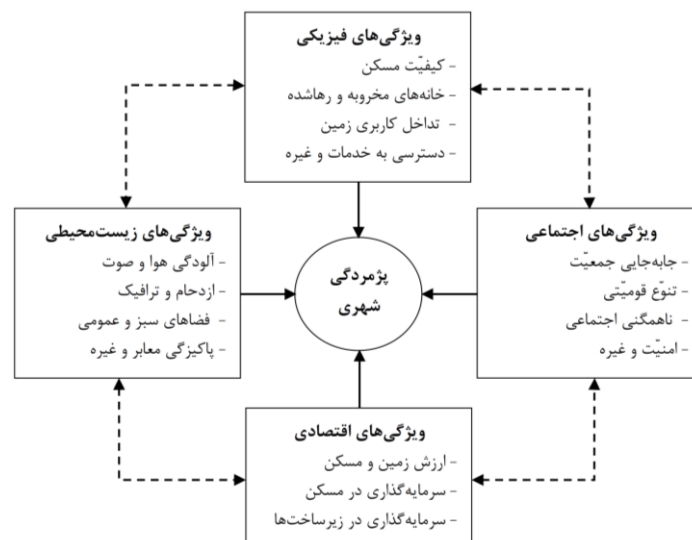
پژوهش حاضر به‌طور عمده مبتنی بر داده‌های اولیه حاصل از پیمایش خانوارها با پرسش‌نامه محقق‌ساخته است؛ با این حال، به‌منظور دستیابی به داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز، از ابزار مصاحبه، مشاهده و نتایج حاصل از سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن نیز استفاده شده است. جامعه آماری پژوهش، همه خانوارهای ساکن در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران (۱۰۷۱۰ خانوار) است. حجم نمونه با توجه به فرمول کوکران و عواملی همچون تمایل بسیار پایین ساکنان به مشارکت در پژوهش، مواجه‌شدن پژوهشگران با انواع چالش‌های اجتماعی و امنیتی در محدوده مورد مطالعه و محدودیت‌های زمانی و مالی پژوهش، حدود دویست خانوار تعیین شد. شیوه نمونه‌گیری در محدوده مورد مطالعه، به‌صورت تصادفی ساده، از سرپرست خانوار یا یکی از اعضای بالای ۱۶ سال خانوار بوده است. پرسش‌نامه متشکل از پنجاه پرسش در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی است (جدول ۱).

جدول ۱. شاخص‌های استفاده‌شده برای سنجش پرمردگی شهری و عوامل مؤثر بر آن

| |
|---|
| کیفیت مسکن (عندلیب و همکاران، ۱۳۹۳؛ زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ هورتاس-ریکو، ۲۰۱۵: ۳۱۶؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| ارزش املاک مسکونی در مقایسه با سایر مناطق شهر (زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| خانه‌های خالی، مخروبه و زمین‌های رهاشده (زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ هورتاس-ریکو، ۲۰۱۵: ۳۱۶؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳؛ مگال و همکاران، ۲۰۱۷: ۱۹۰) |
| جدآبیت، زیبایی و دلپذیری محله (رضوانی و همکاران، ۱۳۸۸) |
| آرامش و خلوتی محله (عندلیب و همکاران، ۱۳۹۳) |
| وضعیت ترافیک در محله (مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| پاکیزگی خیابان‌ها، کوچه‌ها و پیاده‌روهای محله (رضوانی و همکاران، ۱۳۸۸) |
| وجود فضای سبز و فضای باز عمومی (فرجام، ۱۳۹۶؛ زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| وجود فضاهای فراغتی، تفریحی و ورزشی (فرجام، ۱۳۹۶؛ زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| دسترسی به خدمات بهداشتی - درمانی (فرجام، ۱۳۹۶؛ زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| دسترسی به خدمات آموزشی (فرجام، ۱۳۹۶؛ زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| وضعیت روشنایی معابر محله در شب (رضوانی و همکاران، ۱۳۸۸) |
| امنیت محله (فرجام، ۱۳۹۶؛ عندلیب و همکاران، ۱۳۹۳؛ زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ هورتاس-ریکو، ۲۰۱۵: ۳۱۸) |
| شادابی، نشاط و پویایی محله (رضوانی و همکاران، ۱۳۸۸) |
| شناخت اهالی محله از یکدیگر (مگال و همکاران، ۲۰۱۷: ۱۹۰) |
| حضور خانواده‌های قدیمی و باسابقه در محله |
| حسن تعلق و وابستگی به محله (رضوانی و همکاران، ۱۳۸۸) |
| تمایل به سکونت در محله (رضوانی و همکاران، ۱۳۸۸) |
| وجود واحدهای انباری (زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰) |
| وجود کارگاه‌ها و واحدهای تولیدی (زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰) |
| آلودگی صوتی و محیطی ناشی از رفت و آمد وسایل نقلیه موتوری (عندلیب و همکاران، ۱۳۹۳؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| تبدیل واحدهای مسکونی به کارگاه تولیدی و انبار (زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰) |
| وجود مشاغل و فعالیت‌های مزاحم و پر سر و صدا (مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| آلودگی ناشی از کارگاه‌ها و واحدهای تولیدی (عندلیب و همکاران، ۱۳۹۳) |
| افزایش رفت و آمد وسایل نقلیه موتوری و کاهش امنیت عابران پیاده (مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| سکونت موقتی خانوارها در محله (فرجام، ۱۳۹۶؛ زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| مهاجرت ساکنان اصیل و قدیمی محله به محلات دیگر شهر (زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ مگال و همکاران، ۲۰۱۷: ۱۹۰) |
| اجاره ساختمان‌ها توسط افراد و خانوارهای فقیر و کم‌درآمد (عندلیب و همکاران، ۱۳۹۳؛ مگال و همکاران، ۲۰۱۷: ۱۹۰) |
| افزایش جرائم و کاهش امنیت محله (عندلیب و همکاران، ۱۳۹۳؛ فرجام، ۱۳۹۶؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| وجود افراد و خانوارها با قومیت، زبان و نژاد متفاوت در محله (زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ مگال و همکاران، ۲۰۱۷: ۱۹۰) |
| سکونت افراد مجرد و کارگران در محله (فرجام، ۱۳۹۶؛ مگال و همکاران، ۲۰۱۷: ۱۹۰) |
| کاهش آشنایی و شناخت اهالی محله از یکدیگر (مگال و همکاران، ۲۰۱۷: ۱۹۰) |
| فرسودگی و قدمت ساختمان‌های محله زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ (مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| کاهش حسن تعلق و وابستگی به محله (رضوانی و همکاران، ۱۳۸۸) |
| کم‌توجهی سازمان‌های دولتی برای رفع مشکلات محله (عندلیب و همکاران، ۱۳۹۳؛ هورتاس-ریکو، ۲۰۱۵: ۳۱۸؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |
| عدم تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری به‌منظور ساخت و ساز در محله (زنگانه، ۱۳۹۲: ۱۲۰؛ مازمو، ۲۰۱۸: ۹۳) |

در بخش اول پرسش‌نامه، پرسش‌هایی در مورد ویژگی‌های فردی و خانوادگی پاسخ‌دهنده مطرح شده است. در ادامه به منظور تحلیل وضعیت محدودۀ مورد مطالعه براساس شاخص‌های پژوهش‌های شهری، از پرسش‌های بسته با پاسخ‌هایی در طیف لیکرت پنج مقیاسی شامل خیلی خوب (۵)، خوب (۴)، متوسط (۳)، بد (۲) و خیلی بد (۱) استفاده شده است. بخش سوم پرسش‌نامه به پرسش‌هایی درباره بررسی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری وضعیت پژوهش‌های شهری در محدوده مورد مطالعه اختصاص یافته است. پرسش‌های این بخش نیز به صورت بسته و در طیف لیکرت پنج مقیاسی شامل خیلی زیاد (۵)، زیاد (۴)، متوسط (۳)، کم (۲) و خیلی کم (۱) مطرح شده‌اند. به منظور سنجش اعتبار درونی پرسش‌نامه، ابتدا از روش اعتبار محتوا برای افزایش اعتبار پرسش‌نامه استفاده شده است. در این روش، با استفاده از مقیاس‌های آزمون‌شده در پژوهش‌های مرتبط و نظرخواهی از استادان و کارشناسان، گام اول برداشته شد؛ سپس پرسش‌نامه تدوین شده طی دو مرحله مقدماتی و نهایی پر شد و با بررسی پاسخ‌های به دست آمده از پانزده پرسش‌نامه و انجام محاسبات آماری مناسب، پرسش‌نامه نهایی تدوین شد. به منظور سنجش پایایی ابزار پژوهش از آلفای کرونباخ استفاده شد که مقدار آن در نوشتار پیش رو برای دو بخش اصلی پرسش‌نامه به ترتیب برابر ۰/۸۹۵ و ۰/۹۲۴ بوده است.

از آزمون آماری تی^۱ تک‌نمونه‌ای برای مقایسه میانگین‌ها، تحلیل عاملی برای کاهش تعداد متغیرهای مستقل و شناسایی ابعاد پژوهش‌های شهری و در نهایت از تحلیل رگرسیون برای شناسایی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری پدیده پژوهش‌های شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران در محیط نرم‌افزار اس.پی.اس.اس^۲ استفاده شد. تحلیل عاملی تکنیکی آماری است که به طور معمول برای استخراج زیرمجموعه‌های غیر همبسته معرف‌هایی که واریانس مشاهده شده در مجموعه داده‌های اولیه را تبیین می‌کنند، استفاده می‌شود (زیاری و دیگران، ۱۳۹۴). شرایط لازم برای به کارگیری تحلیل عاملی، ارزش ک.ا.م.^۳ بزرگ‌تر از ۰/۵ و ارزش آزمون بارتلت^۴ کمتر از ۰/۱ است. برای تعیین تعداد عامل‌های استخراج شده، معیار مقدار ویژه (مقدار ویژه بزرگ‌تر از یک) به کار رفته است. مدل مفهومی پژوهش، در شکل ۲ نشان داده شده است.



شکل ۲. مدل مفهومی پژوهش

1- T-Test
2- SPSS
3- KMO
4- Bartlett Test

نتایج

به منظور تحلیل عوامل مؤثر بر پرمردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران، ابتدا ویژگی‌های نمونه مورد مطالعه بررسی شده است. در ادامه با استفاده از آمار استنباطی، کوشیده شده است تا عوامل مؤثر بر پرمردگی شهری شناسایی شوند.

دسته‌بندی پاسخگویان برحسب جنسیت نشان می‌دهد که حدود ۷۲٪ افراد مورد مطالعه مرد و ۲۸٪ آن‌ها زن هستند. بیش از ۵۷٪ پاسخگویان را افراد متأهل تشکیل داده‌اند. برحسب وضعیت شغلی، ۵۶٪ افراد مورد مطالعه، شاغل هستند. حدود ۱۷٪ افراد شاغل، کارگر، ۱۳٪ کاسب، ۲۷٪ کارمند، ۲۸٪ دارای شغل آزاد، ۵٪ خانه‌دار و ۱۰٪ بازنشسته هستند. حدود ۶۴٪ پاسخگویان کمتر از ۴۰ سال سن داشته و ۸٪ آن‌ها بیش از ۶۰ سال سن دارند؛ حدود ۲۸٪ پاسخگویان بین ۴۰ تا ۶۰ سال سن دارند. برحسب تحصیلات، حدود ۳۰٪ افراد نمونه پایین‌تر از دیپلم، ۳۳٪ دارای دیپلم و ۳۷٪ تحصیلات دانشگاهی دارند. بیش از ۵۲٪ پاسخگویان، به صورت استیجاری در محل زندگی خود ساکن هستند. حدود ۱۹٪ افراد مورد مطالعه در واحدهای مسکونی با مساحت کمتر از ۵۰ متر مربع و ۵۵٪ افراد در واحدهای مسکونی با مساحت ۵۱ تا ۱۰۰ متر زندگی می‌کنند. حدود ۳۲٪ خانوارهای مورد مطالعه دارای یک اتاق در اختیار، ۴۹٪ دارای دو اتاق در اختیار و ۱۹٪ دارای بیش از دو اتاق در اختیار هستند. تحلیل وضعیت واحدهای مسکونی براساس قدمت بنا نشان می‌دهد که حدود ۳۱٪ واحدها ۱۰ سال و کمتر، ۲۶٪ بین ۱۱-۲۰ سال، حدود ۱۶٪ بین ۲۱-۳۰ سال و ۲۷٪ واحدهای مسکونی بیشتر از ۳۰ سال قدمت دارند. بررسی وضعیت پاسخگویان برحسب مدت‌زمان اقامت در محله بیانگر آن است که حدود ۳۳٪ پاسخگویان ۵ سال و کمتر، ۲۲٪ پاسخگویان بین ۶-۱۰ سال، ۲۳٪ خانوارهای مورد مطالعه بین ۱۱-۲۰ سال و ۲۲٪ پاسخگویان بیش از ۲۰ سال است که در این محله اقامت دارند؛ افزون بر این، تحلیل داده‌های موجود نشان می‌دهد که حدود ۱۰٪ پاسخگویان از ابتدا ساکن همین محله بوده‌اند؛ ۲۸٪ افراد مورد مطالعه از سایر سکونت‌گاه‌های مجموعه شهری تهران و ۱۶٪ از سکونت‌گاه‌های بیرون از مجموعه شهری تهران، به این محله مهاجرت کرده‌اند. بیش از ۴۶٪ پاسخگویان، پاسخی به این پرسش ندادند.

نتایج حاصل از تحلیل توصیفی شاخص‌های پرمردگی شهری نشان می‌دهد که براساس نظرات پاسخگویان، ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران در شاخص‌هایی همچون وجود خانه‌های خالی، مخروبه و زمین‌های رهاشده، جذابیت، زیبایی و دلپذیری محله، آرامش و خلوتی محله، وضعیت ترافیک در محله، پاکیزگی خیابان‌ها، کوچه‌ها و پیاده‌روهای محله، وجود فضاهای فراغتی، تفریحی و ورزشی، امنیت محله، شادابی، نشاط و پویایی محله، شناخت اهالی محله از یکدیگر، امید به بهبود وضعیت محله در آینده، تمایل به سکونت در محله و کیفیت کلی محله وضعیت نامطلوبی دارد. با این حال، از نظر پاسخگویان، وضعیت محله در شاخص‌هایی همچون دسترسی به خدمات بهداشتی - درمانی، دسترسی به خدمات آموزشی و وضعیت روشنایی معابر محله در شب تا حدودی مناسب است (جدول ۲). تحلیل نظرات پاسخگویان، نشان‌دهنده وضعیت نامناسب ناحیه ۳ برحسب شاخص‌های فیزیکی، زیست‌محیطی و اجتماعی است. با این حال، به سبب موقعیت مرکزی این ناحیه در شهر تهران، دسترسی مناسبی به خدمات وجود دارد؛ بنابراین، براساس یافته‌های توصیفی پژوهش، نشانه‌هایی دال بر وجود پدیده پرمردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران وجود دارد. با این حال، آماره‌های توصیفی هیچ‌گونه اطلاعات آماری معنی‌داری را در مورد شاخص‌های بررسی شده ارائه نمی‌دهند. براساس این، آزمون تی تک‌نمونه‌ای به مثابه یکی از تکنیک‌های آمار استنباطی، برای بررسی وجود و یا نبود وضعیت پرمردگی در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ استفاده شد (جدول ۲).

براساس نظرات پاسخگویان و نتایج حاصل از آزمون آماری تی، می‌توان گفت که با سطح اطمینان ۹۹٪، ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران در بیشتر شاخص‌های مورد بررسی همچون وجود خانه‌های خالی، مخروبه و زمین‌های رهاشده، آرامش و خلوتی محله، وضعیت ترافیک در محله، وجود فضاهای فراغتی، تفریحی و ورزشی، شادابی، نشاط و پویایی محله، امید به بهبود وضعیت محله در آینده، تمایل به سکونت در محله و ارزیابی کلی ساکنان از کیفیت محله، وضعیت نامطلوبی دارد؛ افزون بر این، با تجمع شاخص‌های مربوط به پزردگی شهری و تولید شاخص نهایی پزردگی شهری، آزمون آماری تی تک‌نمونه‌ای دوباره درباره این شاخص، استفاده شد. نتایج به‌دست‌آمده نشان داد که با سطح اطمینان ۹۵٪ می‌توان گفت که از نظر ساکنان محلی، کیفیت محل زندگی آن‌ها در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران وضعیت نامطلوبی دارد (جدول ۲). نارضایتی از شرایط فیزیکی و زیست‌محیطی در ناحیه ۳، بیش از سایر ابعاد در نظرات پاسخگویان نمایان است؛ افزون بر این، شرایط نامناسب عینی در ابعاد فیزیکی و زیست‌محیطی و تداوم آن در بستر زمان، هم‌راستایی برخی از شاخص‌های ذهنی همچون امید به بهبود وضعیت محله و تمایل به سکونت در محله را با شاخص‌های عینی نشان می‌دهد.

پس از تأیید وضعیت پزردگی براساس ادراک ذهنی ساکنان محلی، شناسایی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری پدیده پزردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران مورد نظر پژوهش حاضر است. نتایج به‌دست‌آمده از تحلیل عاملی بیانگر آن است که ارزش کاملاً برای این مطالعه ۰/۸۰۵ و سطح معنی‌داری آزمون بارتلت ۰/۰۰ است که نشان‌دهنده مناسب بودن داده‌ها برای تحلیل عاملی است.

جدول ۲. نتایج حاصل از آزمون آماری تی تک‌نمونه‌ای

| معرف | میانگین | انحراف استاندارد | ارزش تی | سطح معنی‌داری |
|---|---------|------------------|---------|---------------|
| کیفیت مسکن | ۳/۱۳ | ۰/۹۹ | ۱/۸۴ | ۰/۰۶۷ |
| ارزش املاک مسکونی در مقایسه با سایر مناطق شهر | ۳/۱۱ | ۰/۹۲ | ۱/۶۹ | ۰/۰۹۲ |
| خانه‌های خالی، مخروبه و زمین‌های رهاشده | ۲/۶۳ | ۱/۱۸ | -۴/۴۳ | ۰/۰۰ |
| جذابیت، زیبایی و دلپذیری محله | ۲/۹۲ | ۱/۱۵ | -۰/۹۸ | ۰/۳۲۶ |
| آرامش و خلوتی محله | ۲/۴۱ | ۱/۱۵ | -۷/۲۴ | ۰/۰۰ |
| وضعیت ترافیک در محله | ۲/۰۳ | ۱/۰۹ | -۱۲/۴۶ | ۰/۰۰ |
| پاکیزگی خیابان‌ها، کوچه‌ها و پیاده‌روهای محله | ۲/۸۶ | ۱/۱۴ | -۱/۷۳ | ۰/۰۸۵ |
| وجود فضای سبز و فضای باز عمومی | ۳/۰۶ | ۱/۰۶ | ۰/۸۰۱ | ۰/۴۲۴ |
| وجود فضاهای فراغتی، تفریحی و ورزشی | ۲/۸۰ | ۰/۹۳ | -۳/۰۴ | ۰/۰۰۳ |
| دسترسی به خدمات بهداشتی - درمانی | ۳/۴۰ | ۰/۹۸ | ۵/۸۳ | ۰/۰۰ |
| دسترسی به خدمات آموزشی | ۳/۴۱ | ۰/۹۷ | ۵/۹۶ | ۰/۰۰ |
| وضعیت روشنایی معابر محله در شب | ۳/۲۸ | ۱/۰۷ | ۳/۷ | ۰/۰۰ |
| امنیت محله | ۲/۸۳ | ۱/۳ | -۱/۸۵ | ۰/۰۶۶ |
| شادابی، نشاط و پویایی محله | ۲/۸۰ | ۱/۰۸ | -۲/۶۲ | ۰/۰۰۹ |
| اعتماد اهالی محله به یکدیگر | ۳/۰۵ | ۰/۹۴ | ۰/۷۴۹ | ۰/۴۵۵ |
| شناخت اهالی محله از یکدیگر | ۲/۹۹ | ۱ | -۰/۱۴ | ۰/۸۸۹ |
| حضور خانواده‌های قدیمی و باسابقه در محله | ۳/۲۹ | ۱/۲۱ | ۳/۴۰ | ۰/۰۰۱ |
| حس تعلق و وابستگی به محله | ۳/۲۵ | ۱/۰۸ | ۳/۲۶ | ۰/۰۰۱ |
| امید به بهبود وضعیت محله در آینده | ۲/۶۹ | ۱/۱۷ | -۳/۷۳ | ۰/۰۰ |
| تمایل به سکونت در محله | ۲/۹۱ | ۱/۱۶ | -۱/۱ | ۰/۲۷۴ |
| به‌طور کلی کیفیت محله خود را چگونه ارزیابی می‌کنید؟ | ۲/۸۲ | ۱/۰۳ | -۲/۴۸ | ۰/۰۱۴ |
| شاخص نهایی پزردگی شهری | ۲/۸۳ | ۰/۶۱۳ | -۲/۴۴۸ | ۰/۰۳ |

تعداد عامل‌های استخراج‌شده براساس معیار مقدار ویژه و اسکری پلات، شش عامل است. این شش عامل ۶۹/۵۳٪ مجموع واریانس موجود در داده‌ها را تبیین می‌کنند (جدول ۳). شش عامل استخراج‌شده، به‌منظور تعیین ابعاد پرمردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران، این‌گونه تبیین شده‌اند:

عامل اول: این عامل بالاترین بارها را بر معرف‌های وجود واحدهای انباری، وجود کارگاه‌ها و واحدهای تولیدی، آلودگی صوتی و محیطی ناشی از رفت و آمد وسایل نقلیه موتوری، تبدیل واحدهای مسکونی به کارگاه تولیدی و انبار، وجود مشاغل و فعالیت‌های مزاحم و پر سروصدا، آلودگی ناشی از کارگاه‌ها و واحدهای تولیدی و افزایش رفت و آمد وسایل نقلیه موتوری و کاهش امنیت عابران پیاده نشان می‌دهد. همه معرف‌ها با این عامل همبستگی مثبت دارند؛ از این رو می‌توان این عامل را به‌مثابه «کیفیت فیزیکی محله» نام‌گذاری کرد. این عامل به‌منزله مهم‌ترین عامل، حدود ۲۰٪ واریانس موجود در داده‌ها را تبیین می‌کند.

جدول ۳. ماتریس بار عاملی برای معرف‌های پرمردگی شهری

| عامل‌ها | | | | | | معرف‌ها |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|---|
| ۶ | ۵ | ۴ | ۳ | ۲ | ۱ | |
| | | | | | ۰/۸۳۳ | وجود واحدهای انباری |
| | | | | | ۰/۸۳۰ | وجود کارگاه‌ها و واحدهای تولیدی |
| | | | | | ۰/۷۶۳ | آلودگی صوتی و محیطی ناشی از رفت و آمد وسایل نقلیه موتوری |
| | | | | | ۰/۷۵۹ | تبدیل واحدهای مسکونی به کارگاه تولیدی و انبار |
| | | | | | ۰/۷۵۰ | وجود مشاغل و فعالیت‌های مزاحم و پر سروصدا |
| | | | | | ۰/۷۳۶ | آلودگی ناشی از کارگاه‌ها و واحدهای تولیدی |
| | | | | | ۰/۶۱۵ | افزایش رفت و آمد وسایل نقلیه موتوری و کاهش امنیت عابران پیاده |
| | | | | ۰/۷۶۸ | | ورود افراد و خانوارهای مهاجر به محله |
| | | | | ۰/۶۹۶ | | سکونت موقتی خانوارها در محله |
| | | | | ۰/۶۶۳ | | مهاجرت ساکنان اصیل و قدیمی محله به محلات دیگر شهر |
| | | | | ۰/۶۵۰ | | وجود تنش‌های قومی |
| | | | | ۰/۶۲۷ | | اجاره ساختمان‌ها توسط افراد و خانوارهای فقیر و کم‌درآمد |
| | | | | ۰/۶۱۷ | | افزایش رفت و آمد افراد ناشناس در محله |
| | | | | ۰/۵۶۴ | | افزایش جرائم و کاهش امنیت محله |
| | | | ۰/۷۶۵ | | | وجود افراد و خانوارها با قومیت، زبان و نژاد متفاوت در محله |
| | | | ۰/۵۵۶ | | | سکونت افراد مجرد و کارگران در محله |
| | | | ۰/۵۲۶ | | | افزایش معتادان در محله |
| | | | ۰/۴۵۳ | | | کاهش آشنایی و شناخت اهالی محله از یکدیگر |
| | | ۰/۸۰۳ | | | | فرسودگی و قدمت ساختمان‌های محله |
| | | ۰/۷۲۹ | | | | وجود ساختمان‌های مخروبه، خالی و رهاشده |
| | ۰/۷۷۶ | | | | | کاهش حسن‌تعلق و وابستگی به محله |
| | ۰/۷۳۹ | | | | | کاهش اعتماد همسایه‌ها به یکدیگر |
| ۰/۷۳۹ | | | | | | کم‌توجهی سازمان‌های دولتی برای رفع مشکلات محله |
| ۰/۶۹۴ | | | | | | عدم تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری به‌منظور ساخت و ساز در محله |
| ۱/۶۸۶ | ۱/۹۷۶ | ۲/۱۹۱ | ۲/۲۹۹ | ۴/۲۳۰ | ۵/۰۰ | مقدار ویژه |
| ۶/۷۴۳ | ۷/۹۰۵ | ۸/۷۶۵ | ۹/۱۹۷ | ۱۶/۹۲ | ۲۰/۰۰ | واریانس (%) |
| ۶۹/۵۳۲ | | | | | | مجموع واریانس تبیین‌شده (%) |

روش استخراج: تحلیل مؤلفه‌های اصلی؛ روش چرخش: واریماکس با نرمال‌سازی کیسر^۲

1- Extraction Method: Principal Component Analysis

2- Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization

عامل دوم: این عامل بالاترین بارها را بر معرف‌های ورود افراد و خانوارهای مهاجر به محله، سکونت موقتی خانوارها در محله، مهاجرت ساکنان اصیل و قدیمی محله به محلات دیگر شهر، وجود تنش‌های قومی، اجاره ساختمان‌ها توسط افراد و خانوارهای فقیر و کم‌درآمد، افزایش رفت و آمد افراد ناشناس در محله و افزایش جرائم و کاهش امنیت محله نشان می‌دهد. این معرف‌ها همگی با عامل دوم همبستگی مثبت دارند؛ بنابراین می‌توان این عامل را به‌مثابه «ویژگی‌های اجتماعی محله» نامگذاری کرد. این عامل حدود ۱۷٪ واریانس کل داده‌ها را شامل می‌شود.

عامل سوم: این عامل بالاترین بارها را بر معرف‌های وجود افراد و خانوارها با قومیت، زبان و نژاد متفاوت در محله، سکونت افراد مجرد و کارگران در محله، افزایش معتادان در محله، کاهش آشنایی و شناخت اهالی محله از یکدیگر نشان می‌دهد. همه این معرف‌ها با عامل سوم همبستگی مثبت دارند؛ از این رو می‌توان این عامل را به‌مثابه «انسجام و همگنی محله» تعریف کرد. این عامل حدود ۹/۲٪ واریانس موجود در داده‌ها را شامل می‌شود.

عامل چهارم: این عامل بالاترین بارها را بر معرف‌های فرسودگی و قدمت ساختمان‌های محله و وجود ساختمان‌های مخروبه، خالی و رهاشده نشان می‌دهد. هردو معرف، با عامل چهارم همبستگی مثبت دارند؛ بنابراین می‌توان این عامل را به‌مثابه «کیفیت مسکن» نامگذاری کرد. این عامل حدود ۸/۷٪ از کل واریانس موجود در داده‌ها را تبیین می‌کند.

عامل پنجم: این عامل بالاترین بارها را بر معرف‌های کاهش حسّ تعلق و وابستگی به محله و کاهش اعتماد همسایه‌ها به یکدیگر نشان می‌دهد؛ از این رو می‌توان این عامل را به‌مثابه «سرمایه اجتماعی» نامگذاری کرد. عامل پنجم حدود ۷/۹٪ واریانس داده‌ها را تبیین می‌کند.

عامل ششم: این عامل بالاترین بارها را بر معرف‌های کم‌توجهی سازمان‌های دولتی برای رفع مشکلات محله و عدم تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری به‌منظور ساخت و ساز در محله نشان می‌دهد؛ بنابراین می‌توان این عامل را به‌مثابه «توجه و سرمایه‌گذاری» تعریف کرد. این عامل حدود ۶/۷٪ واریانس موجود در داده‌ها را شامل می‌شود. پس از تعیین ابعاد پژوهش شهری، برای شناسایی عوامل مؤثر بر پژوهش شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران، از تحلیل رگرسیون به‌شیوه گام‌به‌گام استفاده شد. متغیر وابسته در تحلیل رگرسیون، شاخص نهایی پژوهش شهری و متغیرهای مستقل، شش عامل مستخرج از تحلیل عاملی است. نتایج به‌دست‌آمده از تحلیل رگرسیون به‌روش گام‌به‌گام نشان می‌دهد که چهار عامل مستخرج از تحلیل عاملی در مجموع ۶۷/۵٪ واریانس پژوهش شهری را در محدوده مورد مطالعه تبیین می‌کنند. در گام اول، عامل ویژگی‌های اجتماعی محله، در گام دوم، کیفیت فیزیکی محله، در گام سوم عامل کیفیت مسکن و در گام چهارم عامل سرمایه اجتماعی وارد مدل شده و در مجموع حدود ۶۷٪ واریانس پژوهش شهری را تبیین می‌کنند (جدول ۴).

جدول ۴. پیش‌بینی‌کننده‌های پژوهش شهری

| سطح معنی‌داری | t | Beta | R ² تعدیل یافته | R ² | پیش‌بینی‌کننده‌ها |
|---------------|--------|--------|----------------------------|----------------|---------------------------------|
| ۰/۰۰۰ | -۷/۹۲۵ | -۰/۵۱۷ | ۰/۵۶۲ | ۰/۵۶۷ | گام اول: ویژگی‌های اجتماعی محله |
| ۰/۰۰۲ | -۳/۲۱۸ | -۰/۲۱۰ | ۰/۶۰۲ | ۰/۶۱۱ | گام دوم: کیفیت فیزیکی محله |
| ۰/۰۰۳ | -۳/۰۲۸ | -۰/۱۹۷ | ۰/۶۳۷ | ۰/۶۵۰ | گام سوم: کیفیت مسکن |
| ۰/۰۱۶ | -۲/۴۳۲ | -۰/۱۵۹ | ۰/۶۵۸ | ۰/۶۷۵ | گام چهارم: سرمایه اجتماعی |

بحث

نتایج پژوهش نشان‌دهنده بروز پدیده پرمردگی شهری در ناحیه مورد مطالعه است و مهم‌ترین عوامل مؤثر بر آن را چهار عامل ویژگی‌های اجتماعی محله، کیفیت فیزیکی محله، کیفیت مسکن و سرمایه اجتماعی می‌داند. درمیان عوامل مؤثر بر پرمردگی شهری، ویژگی‌های اجتماعی محله به‌مثابه مهم‌ترین عامل، شناسایی شده است و بیش از ۵۶٪ واریانس پرمردگی شهری را در محدوده مورد مطالعه تبیین می‌کند. این عامل دربرگیرنده معرف‌های ورود افراد و خانوارهای مهاجر به محله، سکونت موقتی خانوارها در محله، مهاجرت ساکنان اصیل و قدیمی محله به محلات دیگر شهر، وجود تنش‌های قومی، اجاره ساختمان‌ها توسط افراد و خانوارهای فقیر و کم‌درآمد، افزایش رفت و آمد افراد ناشناس در محله و افزایش جرم و کاهش امنیت محله است؛ بنابراین، تغییر ساختار اجتماعی محله، به‌صورت خروج ساکنان قدیمی و جایگزینی آن‌ها با مهاجران تازه‌وارد، زمینه را برای کاهش همگنی و همبستگی اجتماعی در محله فراهم ساخته است. براساس این، با افزایش تنش‌های قومی، ناآشنایی ساکنان با همدیگر و ورود افراد ناشناس، وقوع جرم در محل افزایش یافته و به‌تبع آن، امنیت محله کاهش یافته است. نتایج مطالعات متعدد از جمله میکلی^۱ (۲۰۰۸: ۲۰)، برگر (۱۹۶۷)، ویور و بگچی سن^۲ (۲۰۱۳) و عندلیب و همکاران (۱۳۹۳) زوال کیفیت اجتماعی محله و افزایش جرم و جنایت و احساس ترس و ناامنی را به‌مثابه یکی از عوامل مؤثر بر شکل‌گیری و تشدید پرمردگی شهری نشان داده‌اند.

براساس نتایج حاصل از تحلیل رگرسیون، دومین عامل مؤثر در شکل‌گیری پرمردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران، عامل کیفیت فیزیکی محله شامل معرف‌های وجود واحدهای انباری، وجود کارگاه‌ها و واحدهای تولیدی، آلودگی صوتی و محیطی ناشی از رفت و آمد وسایل نقلیه موتوری، تبدیل واحدهای مسکونی به کارگاه تولیدی و انبار، وجود مشاغل و فعالیت‌های مزاحم و پرسروصدا، آلودگی ناشی از کارگاه‌ها و واحدهای تولیدی و افزایش رفت و آمد وسایل نقلیه موتوری و کاهش امنیت عابران پیاده است. این معرف‌ها، نشان‌دهنده وجود پرمردگی اصطلاحی و عملکردی در محدوده مورد مطالعه هستند؛ به‌نحوی که کاربری‌های موجود در محله، نه‌تنها سازگاری خود را با سایر کاربری‌ها از دست داده، بلکه تطابق آن‌ها نیز با نیازهای ساکنان به‌شدت در حال کاهش است. بتمن^۳ (۱۹۲۶) بیان می‌کند که تغییر کاربری و تعرضات کاربری‌های دیگر به نواحی مسکونی، نه‌تنها به‌خاطر توسعه هسته‌های شهری بلکه به‌سبب برنامه‌ریزان و دست‌اندرکاران شهری رخ می‌دهد که اجازه می‌دادند تجارت و صنعت وارد مناطقی شوند که به آن‌ها تعلق نداشتند. وی نشان می‌دهد که برخی از مشاغل و صنایع به دلیل سروصدا و بویی که تولید می‌کردند، آسیب واضحی به نواحی مسکونی وارد ساختند.

نتایج حاصل از تحلیل عاملی و تحلیل رگرسیون نشان داد که سومین عامل تأثیرگذار در شکل‌گیری پرمردگی شهری در محدوده مورد مطالعه، عامل کیفیت مسکن است. این عامل دربرگیرنده معرف‌های فرسودگی و قدمت ساختمان‌های محله و وجود ساختمان‌های مخروبه، خالی و رهاشده است. خروج ساکنان قدیمی و ورود مهاجران کم‌درآمد به محلات مرکزی شهر تهران، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را کاهش داده است؛ به‌عبارت دیگر، بخش عمده‌ای از ذخیره مسکن در بخش مرکزی شهر تهران، به‌سبب عدم سرمایه‌گذاری مجدد در این حوزه، دچار فرسودگی شده است. نتایج مطالعات عندلیب و همکاران (۱۳۹۳)، روبرگ^۴ (۲۰۰۸)، چتی (۲۰۱۴) و نیومن^۵ و

1- Miekley

2- Weaver & Bagchi-Sen

3- Bettman

4- Ruberg

5- Newman

همکاران (۲۰۱۸) نیز نشان می‌دهد که وجود قطعات خالی و رهاشده زمین، ساختمان‌های مخروبه و فرسوده و عدم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌تواند در بلندمدت به زوال شهری گسترده منجر شود.

چهارمین عامل مؤثر در شکل‌گیری پدیده پژمردگی شهر در محدوده مورد مطالعه، عامل سرمایه اجتماعی است. این عامل، دربرگیرنده معرف‌های حسّ تعلق و وابستگی به محله و اعتماد همسایه‌ها به یکدیگر است؛ بنابراین، کاهش حسّ تعلق به مکان و کاهش اعتماد نسبت به همسایگان می‌تواند زمینه‌ساز بروز پدیده پژمردگی شهری باشد؛ به عبارت دیگر، کاهش سرمایه اجتماعی، نه تنها سبب کاهش مشارکت در بهبود فضای زندگی شده، بلکه محله را به مکان موقتی برای زندگی تبدیل می‌سازد؛ مکانی که در بیشتر مطالعات با عنوان منطقه گذار از آن یاد می‌شود. ویلبور^۱ (۲۰۰۸) در ارائه تصویری از پژمردگی شهری، بیان می‌کند که بسیاری از شهرها، زوال برخی محله‌های داخلی را تجربه کرده‌اند. این مناطق به‌طور عمده، مرکزی برای سکونت اقلیت‌های قومی و نژادی بوده و به گتو تبدیل شده‌اند. در سینسیناتی اوهایو، مانند بسیاری از شهرهای دیگر آمریکا، بیشتر مناطق راین تبدیل به مناطق فقیر و گتوهای آفریقایی - آمریکایی شده است که از کمبود سرمایه اجتماعی رنج می‌برند.

نتیجه‌گیری

پژمردگی شهری پدیده‌ای پیچیده و چندبعدی است که افزون بر اثرپذیری از ساختارها، فرایندها و عوامل کلان اقتصادی، اجتماعی و سیاسی، تحت تأثیر فرایندها و عوامل محلی نیز هست. نتایج پژوهش حاضر نشان داد که اندرکنش عوامل گوناگونی از جمله جابه‌جایی ساکنان اصیل و قدیمی، ورود مهاجران کم‌درآمد، افزایش جرم، افزایش کاربری‌های ناسازگار، آلودگی‌های محیطی، فرسودگی کالبدی و کاهش سرمایه اجتماعی سبب شکل‌گیری و گسترش دامنه فضایی پدیده پژمردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران شده است.

گسترش فضایی - زمانی بازار بزرگ تهران و دست‌اندازی آن به فضاهای پیرامونی در قالب تبدیل واحدهای مسکونی به واحدهای تجاری (فروش، تولید و انبار)، سبب افزایش ترافیک، ازدحام و آلودگی‌های صوتی و محیطی در ناحیه مورد مطالعه شده است. با افت کیفیت محیطی محله، تحت تأثیر تغییر فرایندهای کاربری‌ها، زمینه برای خروج ساکنان قدیمی این ناحیه به سمت سایر نواحی شهر تهران فراهم شده است. با خروج ساکنان قدیمی، بخش عمده‌ای از این منطقه به محل اسکان افراد و خانوارهای مهاجر و کم‌درآمد، تبدیل شده است؛ بنابراین، همگنی اجتماعی و به عبارت جامع‌تر، سرمایه اجتماعی محله به شدت در معرض زوال قرار گرفته است. نتیجه این فرایند، کاهش مشارکت ساکنان در بهبود شرایط محله و کاهش شدید سرمایه‌گذاری در بخش مسکن است؛ بنابراین، پژمردگی شهری در محدوده مورد مطالعه، به صورت فرایندی در بستر زمان رخ داده و از پژمردگی عملکردی و اصطلاحی آغاز شده است و به پژمردگی اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی منتهی شده است. پژمردگی اصطلاحی ناشی از برنامه‌ریزی فضایی ضعیف و قرارگیری کاربری‌های ناسازگار در مجاورت یکدیگر است. فرایندی که در چند دهه اخیر، به سبب کالایی شدن فضای شهری و تلاش مدیریت شهری برای کسب حداکثر سود از فضاهای شهری، رخ داده است. در این فرایند، بسیاری از کاربری‌های مسکونی محله، خارج از طرح جامع و تفصیلی و به صورت غیر قانونی به انبار، کارگاه و واحدهای تولیدی تبدیل شده‌اند؛ بنابراین، بخش عمده‌ای از کاربری‌های موجود، تطابق با نیازهای اجتماع محلی نداشته و کیفیت کلی زندگی ساکنان را تحت تأثیر قرار داده است. با افت کیفیت محیطی، تحت تأثیر پژمردگی عملکردی و اصطلاحی، ساختار اجتماعی محله و کیفیت اجتماعی آن نیز دچار زوال شده است. ساکنان اصیل و قدیمی، بخش مرکزی شهر را رها ساخته و مهاجران و افراد کم‌درآمد، به تدریج این مکان را

اشغال کرده‌اند؛ بنابراین، کاهش همگنی اجتماعی، زوال حسّ تعلق به مکان و بروز ناهنجاری‌ها، زمینه‌ساز شکل‌گیری پرمردگی اجتماعی در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران شده است. به‌دنبال پرمردگی اجتماعی، استفاده از این منطقه به‌مثابه منطقه گذار و کاهش نرخ رشد قیمت زمین و مسکن در این منطقه در مقایسه با سایر مناطق شهر تهران، سبب کاهش شدید سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حوزه مسکن در این ناحیه شده است؛ بنابراین، فرسودگی بافت، وجود زمین‌های خالی و ساختمان‌های مخروبه و رهاشده، دلالت بر پرمردگی فیزیکی در این ناحیه دارد. براساس این، در نتیجه‌گیری کلی می‌توان بیان کرد که پدیده پرمردگی شهری در ناحیه مورد مطالعه به‌صورت فرایندی فضایی - زمانی، از پرمردگی اصطکاکی و عملکردی تحت تأثیر برنامه‌ریزی و مدیریت شهری ضعیف آغاز شده و به‌مرور با پرمردگی اجتماعی و فیزیکی نیز همراه شده است. با توجه به درهم‌تنیدگی ابعاد گوناگون پرمردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲ شهر تهران، گذار از این شرایط نیازمند برنامه‌ای جامع است که قابلیت رویارویی با ابعاد گوناگون اصطکاکی، عملکردی، اجتماعی و فیزیکی پرمردگی شهری را داشته باشد.

منابع

- داداش‌پور، هاشم؛ میری لواسانی، سید امیررضا (۱۳۹۳). تحلیل الگوهای فضایی پراکنده‌رویی در کلان‌شهر تهران. برنامه‌ریزی فضایی، ۵ (۱)، ۱۲۳-۱۴۶.
- رضوانی، محمدرضا؛ متکان، علی‌اکبر؛ منصوریان، حسین؛ ستاری، محمدحسین (۱۳۸۸). توسعه و سنجش شاخص‌های کیفیت زندگی شهری. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۱ (۲)، ۸۷-۱۱۰.
- زنگانه، احمد (۱۳۹۲). تبیین پرمردگی شهری در منطقه ۱۲ شهر تهران. رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.
- زیاری، کرامت‌الله؛ منصوریان، حسین؛ ستاری، محمدحسین (۱۳۹۴). توزیع مکانی شاخص‌های کیفیت مسکن در شهر تهران: رویکرد تحلیل اکتشافی داده‌های مکانی. برنامه‌ریزی فضایی، ۲ (۱۷)، ۷۵-۹۲.
- سیفال‌الدینی، فرانک (۱۳۸۹). فرهنگ شهرسازی. تهران: آبیژ.
- عندلیب، علیرضا؛ مسعود، محمد؛ یوسفی آذر، سوگند (۱۳۹۳). تأثیر توسعه شهر تهران بر گسترش بافت‌های فرسوده (مشکلات و تنگناهای محله هفت‌چنار - بریانک از منظر گسترش بافت فرسوده). ماهنامه علمی - پژوهشی باغ نظر، ۱۱ (۳۰)، ۷۷-۸۸.
- فرجام، رسول (۱۳۹۶). تحلیل عوامل مؤثر بر کاهش کیفیت محیطی بخش مرکزی شهرها (مورد مطالعه: بخش مرکزی کلان‌شهر شیراز). برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۷ (۲۶)، ۱۶۱-۱۷۶.
- مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). www.amar.org.ir.
- منصوریان، حسین (۱۳۹۳). تبیین الگوهای رشد شهری در منطقه کلان‌شهری تهران. رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.

References

- Andalib, A., Masoud, M., Yousefi azarabarghani, S. (2014). Impacts of Urban Development on Deteriorated Areas in Tehran Metropolis (Problems and limitations of deteriorated fabric development of Haft Chenar-Beryanak neighborhood). *Bagh-e Nazar*, 11 (30), 3-14. (In Persian)
- Bettman, A. (1926). The Present State of Court Decisions on Zoning. *City Planning*, 2 (1), 24-35.
- Breger, G. E. (1967). The Concept and Causes of Urban Blight. *Land Economics: A Quarterly Journal Devoted to the Study of Economic and Social Institutions*, 43 (4), 369-376.
- Carpenter, J., lees, L. (1995). Gentrification in New York, London and Paris, an Introduction comparison. *Urban and Regional Research Journal*, 19 (2), 286-303.
- Chetty, M. (2014). *Urban Renewal: A Case Study of Clare Estate, Durban*. M.A. Thesis in town and regional Planning, University of KwaZulu-Natal, Durban.

- Dadashpoor, H., Miri Lavasani, A. R. (2015). Analysis of Spatial Patterns of Sprawl in Tehran Metropolitan Region. *Spatial Planning*, 5 (1), 123-146. (In Persian)
- Downs, A. (1994). *New Visions for Metropolitan America*. Cambridge: The Brookings Institution Press.
- Eldsberg, E. (1999). *Mixed-Use Development as a Neighborhood Revitalization Strategy: Obstacles and Approaches o Financing*. M.A. Thesis in City Planning, Yale University.
- Farjam, R. (2017). Factor Analysis of urban environment Quality in central part of cities Case study: Central part of Shiraz. *Regional Planning*, 7 (26), 161-176. (In Persian)
- Greenberg, M., Crossney, K. (2007). Perceived Neighborhood Quality in the United States: Measuring Outdoor, Housing and Jurisdictional Influences. *Socio-Economic Planning Sciences*, 41 (3), 181-194.
- Hortas-Rico, M. (2015). Sprawl, Blight, and the role of Urban Containment Policies: Evidence from U.S Cities. *Journal of Regional Science*, 55 (2), 298-323.
- Lind, K., Schilling, J. (2015). Abating Neighborhood Blight with Collaborative Policy Networks- Where Have We Been, Where Are We Going?. *The University of Memphis Law Review*, 46, 803-855.
- Maghelal, P., Arlikatti, S., Andrew, S., Jang, H. (2014). Assessing blight and its economic impacts: A case study of Dallas, TX. *WIT Transactions on Ecology and The Environment*, 181, 187-197.
- Mansourian, H. (2014). *Explanation of the Urban Growth Patterns in Tehran Metropolitan Region*. A thesis for the degree of Ph.D in Geography and Urban Planning, University of Tehran. (In Persian)
- Martinez, S. C. (2000). The Housing Act of 1949: Its place in the realization of the American dream of homeownership. *Housing Policy Debate*, 11 (2), 467-488.
- Miekley, A. E. (2008). *Counting Broken Windows: pursuing an objective measurement of blight*. Master's Thesis, Ohio State University.
- Mzamo, B. (2018). *Assessing the relationship between Urban Blight and City Attractiveness: The Case of Mthatha CBD*. Master Thesis in Town and Regional Planning, University of Kwazulu Natal.
- Newman, G., Park, Y., Bowman, B., Lee, R. (2018). Vacant urban areas: Causes and interconnected factors. *Cities*, 72 (Part B), 421-429.
- Rezvani, M. R., Matkan, A. A., Mansourian, H., Sattari, M. H. (2009). Development and Assessment of indicator of Urban Life Quality. *Urban Regional Studies and Research*, 1 (2), 87-110. (In Persian)
- Robick, B. (2011). *Blight: The Development of a Contested Concept*. Ph.D. Dissertation in Urban Planning, Carnegie Mellon University.
- Ruberg, J. (2008). *City Decay and the Creative Class*. thesis Master of Architecture, University of Cincinnati.
- Seifoddini, F. (2010). *The Dictionary of Urbanism*. Tehran: Aeig Publication. (In Persian)
- Weaver, R., Bagchi-Sen, S. (2013). Spatial analysis of urban decline: The geography of blight. *Applied Geography*, 40, 61-70.
- Wilbur, C. A. (2008). *Contemporary image in urban blight over the Rhine Flatiron Buildings*. Master thesis Science in Architecture, University of Cincinnati.
- World Cities Report (2016). *Urbanization and Development: Emerging futures*. UN Habitat, Available. from <http://wcr.unhabitat.org/wp-content/uploads/2017/02/WCR-2016-Full-Report.pdf>.
- Yalcinta, H. A. (2008). *Evaluating the Impact of Urban Competitive Advantages on Economic Revitalization of Deprived Inner Cities through a Case Study Held in Istanbul*. A Thesis Submitted for the Degree of Doctor of Philosophy in City and Regional Planning, University of Istanbul.
- Zanganeh, A. (2014). *Explanation of the Urban Blight in District twelve of Tehran*. A thesis for the degree of Ph.D in Geography and Urban Planning, University of Tehran. (In Persian)
- Zayyari, K., Mansourian, H., Sattari, M. H. (2015). Spatial distribution of quality of housing indicators in Tehran city: Exploratory Spatial Data Analysis Approach. *Spatial Planning*, 5 (2), 75-92. (In Persian)