



Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0)

مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال هشتم، شماره ۲، پاییز و زمستان ۱۴۰۰، شماره پیاپی ۱۵

## تحلیل سیاست‌های کالبدی و اقتصادی بازآفرینی شهری مسکن مینا، مورد مطالعه محله جفره ماهینی شهر بوشهر

کرامت اله زیاری (استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران)

[zayyari@ut.ac.ir](mailto:zayyari@ut.ac.ir)

علی حسینی (استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران، نویسنده

مسئول)

[a.hosseini@ut.ac.ir](mailto:a.hosseini@ut.ac.ir)

علی گودرزی (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران)

[goodarziali@ut.ac.ir](mailto:goodarziali@ut.ac.ir)

تاریخ تصویب: ۱۴۰۰/۱۱/۱۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۶/۱۸

صص ۲۴۰-۲۱۹

### چکیده

شهر در فرآیند طبیعی رشد خود به دلیل ماهیت اجتماعی که دارد به مرور، کارایی خود را در ارتباط با شرایط جدید از دست می‌دهد. بافت ناکارآمد، معضلی است که اکثر شهرها، به‌خصوص شهرهای تاریخی و با قدمت با آن مواجه هستند. یکی از مشکلات اصلی که بافت ناکارآمد برای شهر ایجاد می‌کند، مشکلات مربوط به مسکن است. بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی کارا در مقابله با فرسودگی شهری، می‌تواند راه‌حلی مناسب برای تغییر و بهبود وضعیت شهر و زندگی ساکنان آن باشد. هدف این تحقیق تحلیل سیاست‌های کالبدی و اقتصادی بازآفرینی شهری مسکن مینا در بافت‌های فرسوده شهری محله جفره ماهینی شهر بوشهر است. داده‌های آماری مورد نیاز با استفاده از پرسشنامه گردآوری شده و جامعه آماری شامل شهروندان ساکن در محله جفره ماهینی شهر بوشهر و حجم نمونه ۳۴۰ نفر می‌باشد. برای تحلیل در این پژوهش از آزمون‌های تی تک‌نمونه‌ای، تحلیل عاملی تاییدی و معادلات ساختاری استفاده شده است. در این پژوهش، شاخص‌های مسکن در ابعاد کلی سیاست بازآفرینی شهری یعنی اقتصادی و کالبدی شامل کمی اقتصادی، کیفی اقتصادی، مالی اقتصادی، کمی کالبدی، کیفی کالبدی و مالی کالبدی تحلیل می‌شوند. بارهای عاملی بدست آمده برای تمامی شاخص‌ها در هر دو سیاست در حالت تخمین بالاتر از استاندارد بود که به معنای قابل قبولی است و همچنین در شرایط تخمین معناداری نیز وضعیت قابل قبول بود. پس از اجرای آزمون‌های مرتبط مشخص شد، در مدل بازآفرینی شهری مسکن مینا در محله جفره ماهینی، وضعیت کلی هر دو سیاست و همچنین وضعیت کلی مدل، در شرایط نامطلوب قرار دارد.

**کلیدواژه‌ها:** بازآفرینی شهری مسکن مینا، بافت‌های ناکارآمد، شهر بوشهر، محله جفره ماهینی، مسکن.

## ۱. مقدمه

شهر باید مکانی برای پرورش استعداد ساکنین باشد (اُکونور<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۲۰). مطمئناً شهرها فقط به صورت مجموعه‌ای از ساختمان‌ها، خیابان‌ها، پارک‌ها و غیره تعریف نمی‌شوند. این مکان‌ها فرآیندی برای افزایش کارایی، حرکت عوامل تولید، گسترش نوآوری، خلاقیت و پاسخ‌گویی به نیازهای ایجاد شده و توسعه یافته اجتماعات انسانی هستند (پوراحمد<sup>۲</sup> و همکاران، ۲۰۱۵). امروزه برخی شهرها دارای نقاط و مناطقی هستند که نه تنها با تعاریف فوق همخوانی ندارند بلکه دقیقاً در تضاد با آنها هستند (نعلبندی، ۱۳۹۵). این مناطق از شهر به دلایلی از توسعه بازماندند و روزبه‌روز روبه انحطاط نهادند (باباخانی، ۱۳۹۷). در گذشته پویایی خاصی بین بافت‌های قدیمی شهر و ساختارهای مسکونی وجود داشت اما بر اساس تغییرات ناگهانی مرتبط با شهرنشینی سریع، این بافت‌ها دگرگون شده و از لحاظ ساختاری و عملکردی توانایی سازگاری با از زندگی روزمره را ندارند و نمی‌تواند نیازهای مختلف ساکنان خود را تامین کند (حسینی<sup>۳</sup> و همکاران، ۲۰۱۷).

مسکن به‌عنوان یکی از مهم‌ترین نیازهای اولیه بشر، نقش مهمی در امنیت و محافظت او دارد و به‌عنوان یک عامل تعیین‌کننده در سازمان اجتماعی فضا، در شکل‌گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش مؤثری دارد (حسینی و همکاران، ۱۳۹۳). در سال ۱۹۴۸، سازمان ملل متحد در بیانیه جهانی حقوق بشر، شرح داد که هرکسی برای دستیابی به یک سطح استاندارد مناسب زندگی برای سلامتی و بهزیستی خود و خانواده‌اش شامل غذا، لباس، مسکن و مراقبت‌های بهداشتی و خدمات اجتماعی حقی دارد (گوگیل<sup>۴</sup>، ۲۰۰۷). فضای سکونتی، فضای مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری، دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و زیرساخت‌های اولیه از قبیل آبرسانی، بهداشت و درمان، محیط‌زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و همچنین زمینه رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده و روابط همسایگی را برای ساکنانش فراهم می‌کند و مهم‌تر از همه، متناسب با توان مالی خانوار است (حکمت‌نیا و همکاران، ۱۳۸۴). در واقع منظور از فضای سکونتی، سطحی وسیع‌تر از خانه است که شامل یک سیستم دسته‌جمعی می‌گردد و آن مجموعه‌ای از خانه‌ها، مراکز آموزشی، مغازه‌های اولیه و تأسیسات وابسته و موردنیاز خانه‌هاست (بناری، ۱۳۹۷). در شرایط عادی حق داشتن مسکن مناسب یکی از اساسی‌ترین رکن‌های حقوق بشر است. حق برخورداری از مسکن مناسب در تمام پیمان‌های جهانی همواره مورد تأکید بوده است. طبق بیانیه سازمان ملل متحد، حق مسکن به‌معنای برخورداری کمیته حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی همه انسانها از حق زیست در محیطی امن و آرام، با حفظ عزت و کرامت انسانی است (خادم‌موخر و کوهی‌حیبی، ۱۳۹۶). بر این اساس، شاخص‌های مسکن مناسب را می‌توان این‌چنین برشمرد؛ امنیت قضائی مالکیت، دسترسی به خدمات و تسهیلات زیربنایی سکونت، انطباق مسکن‌های جدید با توان مالی ساکنان، قابلیت دسترسی به

1. O'Connor
2. Pourahmad
3. Hosseini
4. Ghoguill

مسکن برای اقشار ضعیف اجتماعی، مکان مناسب در محیط زیست سالم - انطباق با نیازهای فرهنگی نیازمندان (رفیعی، ۱۳۸۳). به‌طور کلی می‌توان شاخص‌های مسکن را در سه گروه عمده شامل شاخص‌های کمی، کیفی و مالی (اقتصادی) مسکن تقسیم‌بندی کرد (حکمت‌نیا و موسوی، ۱۳۸۵). شاخص‌های کیفی در ساخت و ساز، انجام تمامی فعالیت‌های زندگی ساکنان را به سهولت و کارایی مطلوب امکان‌پذیر ساخته و کمکی در جهت یافتن حیات زندگی پایدار شهری و ساخت و شکل مناسب برای شهر و مناطق شهری محسوب می‌شوند (خادم‌موخر و کوهی‌حیبی، ۱۳۹۶).

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها گفته می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (هاشم‌زاده و همکاران، ۱۳۹۹). این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (شاهینی‌فر و همکاران، ۱۳۹۹). در واقع می‌توان گفت گونه‌ای از بافت‌های شهری است که وجود عوامل و عناصر مختلف در آن، کاهش ارزش‌های کیفی محیط‌زیست انسان را از جنبه‌های کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی در آن فراهم آورده و با کاهش ارزش‌های سکونتی نوسازی در بافت متوقف می‌شود و میل به مهاجرت در جماعت ساکن افزایش می‌یابد (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱). مفهوم فرسودگی شهری را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهری دانست (کورکماز<sup>۱</sup> و بالابان<sup>۲</sup>، ۲۰۲۰). هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد (پوپیک<sup>۳</sup>، ۲۰۰۵). یکی از مهم‌ترین معضلات بافت‌های فرسوده، معضل مسکن می‌باشد و واحدهای مسکونی آن با مصالح بی‌دوام و کم‌دوام و فرسوده ساخته شده و تجهیزات و خدمات شهری آن ناکافی است (آلبانز<sup>۴</sup> و همکاران، ۲۰۲۱). یکی از رویکردهای متاخر مداخله در این بافت‌ها رویکرد بازآفرینی است که هدف آن خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) است (تورکو<sup>۵</sup>، ۲۰۱۲). بازآفرینی شهری از آرمان‌ها و دستاوردهای نوسازی شهری که به صورت فرآیندی از تغییرات کالبدی اساسی دیده می‌شود و تجدید حیات شهری که هرگاه نیاز به اقدام را پیشنهاد می‌دهد، در تدقیق یک رویکرد با شکست مواجه می‌گردد، بسیار فراتر حرکت می‌کند (کوچ<sup>۶</sup>، ۱۹۹۰). این رویکرد برای افراد مختلف معانی مختلفی را به وجود می‌آورد و دامنه آن از فعالیت‌های بزرگ که باعث رشد اقتصادی می‌شود تا مداخلات محلی برای بهبود کیفیت زندگی ساکنان، را شامل می‌شود (راومینگ<sup>۷</sup>، ۲۰۱۸).

1. Korkmaz
2. Balaban
3. Popik
4. Albanese
5. Turcu
6. Couch
7. Ruming

بازآفرینی شهری به‌مثابه روایتی فراگیر و یکپارچه از مرمت شهری، جریانی است که از یک‌سو به تمامی وجوه و محدودیت‌های امر توسعه در بطن شهر توجه می‌کند و از سوی دیگر، به تدارک فرصت و استفاده از هر فرصتی برای تبدیل ساختن آن به ابزار یا راهی برای رسیدن به توسعه می‌پردازد (ریبئی زکی، ۱۳۹۵).

بازآفرینی به معنای باز تولید طبیعی، بخشی از یک تمامیت زنده می‌باشد که در معرض نابودی قرار گرفته است (لطفی، ۱۳۹۰) همچنین به معنای بازگرداندن حیات اجتماعی، اقتصادی و محیطی به یک منطقه است این حرکت مکان‌ها را دگرگون می‌کند، تصویر اجتماعی از خودش را تقویت می‌کند و مکان‌های زنده و جذاب که سرمایه‌گذاری درونی پایدار را تشویق می‌کنند، خلق می‌کند (اوزلم<sup>۱</sup>، ۲۰۰۹). به‌تدریج، این واژه در مقابل مختصات و تبعات منفی نوسازی شهری، بار معنایی مثبتی پیدا کرد (کاون<sup>۲</sup> و راجرز<sup>۳</sup>، ۲۰۰۵). مفهوم بازآفرینی شهری، بسته به سطح توسعه یافتگی هر کشور، به شیوه‌های مختلف تفسیر شده و مورد استفاده قرار گرفته است (نوریان و آریانا، ۱۳۹۱) اما به‌طور کلی به‌دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرهاست (سلیمی یکتا و همکاران، ۱۳۹۸). بازآفرینی از طریق فضاهای شهری جدید و بهبود خدمات برای پاسخگویی و رفع نیازهای معاصر انجام می‌شود، بدون این که خدشه‌ای به ویژگی‌های فضایی قدیم وارد سازد. پس می‌توان دریافت که برای بازآفرینی یک محله در بافت قدیم، باید محله را مطابق با نیازهای روز تجهیز کرده و فضاهای شهری جدیدی برای آن تعریف کرد تا بتوان از فرسودگی بیشتر محله جلوگیری کرد و حیات مجدد به آن بخشید (حسینی، ۱۳۹۰). این رویکرد تنها به‌دنبال باززنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به‌خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹). همین رویکرد همه‌جانبه است که آن را به راه حل مناسبی در مقابله و مواجهه با بافت فرسوده شهری تبدیل کرده است (وانگ<sup>۴</sup> و همکاران، ۲۰۲۱). بازآفرینی شهری در نوع مداخله خود، علاوه بر بافت به مسائل مهمی چون پایداری، مشارکت همگانی و کیفیت زندگی نیز می‌پردازد (کاپولونگو<sup>۵</sup> و همکاران، ۲۰۱۹). در فرایند بازآفرینی مشارکت، برنامه‌ریزی راهبردی و پایداری اهمیت ویژه‌ای می‌یابد. اینها سه ضلع مثلث رهیافت بازآفرینی شهری را تشکیل داده و پایه‌ای برای اقدام در بازآفرینی شهری فراهم می‌کنند. مشارکت شامل مشارکت مردمی، مشارکت بین سازمانی، مشارکت بین سازمان‌ها و مردم و سایر ذینفعان، برنامه‌ریزی راهبردی شامل مقابله با فرسودگی و افت شهری، مشکل‌گشایی و درگیر ساختن تمام ذینفعان و توجه به اهداف پایداری شامل پایداری اقتصادی، اجتماعی و محیطی و پایداری عمل برنامه‌ریزی عناصر اصلی رهیافت بازآفرینی شهری را تشکیل می‌دهند (نوریان و آریانا، ۱۳۹۱).

1. Ozlem
2. Cowan
3. Rogers
4. Wang
5. Capolongo

سیاست‌های اصلی پروژه بازآفرینی شهری را می‌توان در چهار دسته کلی تقسیم‌بندی کرد. سیاست‌های کالبدی، محیطی، اجتماعی و اقتصادی. هدف اصلی سیاست‌های کالبدی بازآفرینی شهری، جذاب ساختن نواحی فرسوده برای مردمی است که انتخاب‌های دیگری دارند. ارتقای کیفیت کالبدی، تنوع در انتخاب اندازه و نوع مسکن، محصور کردن اراضی بایر رها شده، ایجاد تسهیلات خرده‌فروشی، خرید و فراغت، انتقال کاربری‌های ناسازگار و غیره از مهم‌ترین اقدامات بازآفرینی کالبدی هستند (رهنما، ۱۳۸۸). در سیاست‌های اقتصادی بازآفرینی شهری دستیابی به اقتصاد پایدار، ضرورتی غیرقابل انکار برای خروج از چرخه افت محسوب می‌شود. به اعتقاد تالون<sup>۱</sup> (۲۰۱۰) پیش‌قدمی‌ها و ابتکارات اقتصادی، نقش مهمی در تحریک توسعه اقتصادی دارند. یاری رساندن به ساکنان، در دسترسی به کار، تغییر مهارت‌های ساکنان با توجه به نیاز بازار، پیروز شدن بر گرفتاری‌های جستجوی کار از قبیل اعتماد به نفس، مشکلات حمل‌ونقل، مراقبت از کودکان و غیره از جمله سیاست‌های بازآفرینی اقتصادی هستند.

اغلب شهرهای مهم و تاریخی ایران، به سبب نوع اقلیم و به‌خصوص نوع مصالح استفاده شده و به علت عدم رعایت اصول و استانداردهای طراحی شهری و شهرسازی، با پدیده بافت‌های فرسوده مواجه‌اند (محمدپور، ۱۳۹۶). شهر بوشهر به دلیل شرایط خاص جغرافیایی که دارد، با کمبود زمین نیز مواجه است. بخشی از این کمبود زمین ناشی از اراضی فراوان نظامی در شهر است و بخش دیگری از آن مربوط به شکل شبه جزیره‌ای شهر می‌شود که از سه طرف محصور به دریاست. کمبود زمین منجر به کمبود مسکن شده و افزایش قیمت مسکن شده است از طرفی دیگر بخشی از شهر دارای بافت فرسوده است. بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده با رویکرد پایه‌ای مسکن، می‌تواند پاسخی به بخشی از تقاضای ساکنین برای مسکن باشد. با توجه به اینکه در زمینه بازآفرینی مسکن مبنای تحقیقات بسیار اندکی انجام شده است، این پژوهش برآن است تا به بررسی مؤلفه‌های اصلی بازآفرینی شهری مسکن مبنای بافت فرسوده محله جفره ماهینی شهر بوشهر اقدام نموده و پس از مشخص کردن وضعیت بافت در این خصوص، نسبت به ارائه راهبرد و راهکارهای بازآفرینی شهری با تاکید بر موضوع مسکن اقدام نماید.

## ۲. روش‌شناسی پژوهش

### ۲.۱. روش تحقیق

مطالعه و بررسی به‌منظور تدوین الگوی بازآفرینی مسکن مبنای بافت فرسوده شهری، نیازمند جامع‌نگری در برنامه‌ریزی و مطالعه است که ضمن شناسایی و طبقه‌بندی معیارها و شاخص‌های بازآفرینی شهری مسکن مبنای روابط علی میان این شاخص‌ها نیز دست یابد. بر این اساس و با استناد به منابع اساسی، روش مورد استفاده در این پژوهش توصیفی - تحلیلی می‌باشد. با توجه به ماهیت موضوع، تحقیق از نوع تحقیق کاربردی است. شیوه گردآوری داده‌های اسنادی، بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای و برای داده‌های پیمایشی، ابزار پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده در نظر گرفته شده است. جمعیت ساکنان در محدوده محله جفره ماهینی شهر بوشهر ۳۷۹۵ نفر می‌باشند (مرکز آمار ایران،

۱۳۹۵). پرسشنامه با استفاده متغیرهای مشخص، شاخص‌های مورد مطالعه را در دو سیاست بازآفرینی شهری مسکن مبنای اقتصادی و کالبدی، مطرح می‌کند. در این پژوهش برای انتخاب نمونه از جامعه آماری از روش نمونه‌گیری تصادفی استفاده شده است و برای محاسبه حجم نمونه از روش فرمول کوکران استفاده شد. تعداد ۳۴۰ پرسشنامه از خانوارهای ساکن در محدوده مورد مطالعه گردآوری و مورد تحلیل قرار گرفت. برای انجام تحلیل‌ها و محاسبات آماری از نرم‌افزار Excel، Smart-pls و SPSS و جهت تهیه نقشه‌های جغرافیایی از نرم‌افزار ArcGIS و همچنین داده‌ها به روش‌های آمار توصیفی و استنباطی همچون تی‌تک نمونه‌ای مورد بررسی قرار گرفته است. برای تحلیل سیاست‌های کالبدی و اقتصادی مدل بازآفرینی شهری از آزمون تی‌تک نمونه‌ای و برای تشخیص میزان انطباق مدل پیشنهادی با واقعیت امر، از تحلیل عاملی تاییدی بهره گرفته شد.

## ۲.۲. متغیرها و شاخص‌های پژوهش

جهت بازآفرینی بافت محدوده مورد مطالعه با رویکردهای مسکن مبنای ابتدا باید متغیرهای بازآفرینی به صورت عملیاتی تعریف شده و شاخص‌های مورد نظر تدوین شود. این شاخص‌ها در واقع خود تعریف کننده متغیرهای عملیاتی پژوهش می‌باشند که بر اساس آنها، سؤالات پرسشنامه تدوین شده و راهکارهای مناسب استخراج می‌شود. همان‌گونه که پیش‌تر اشاره شد، شاخص‌های مسکن را می‌توان به سه دسته کمی، کیفی و مالی تقسیم‌بندی کرد. با تطبیق شاخص‌های مسکن با این سیاست‌های بازآفرینی شهری، می‌توان به مدلی دست یافت که چارچوب بازآفرینی مسکن مبنای مشخص می‌کند (جدول ۱). در این تحقیق الگوی بازآفرینی شهری مسکن مبنای اقتصادی و اقتصادی در محله جفره ماهینی شهر بوشهر مورد بررسی قرار گرفته است؛ به این صورت که شاخص‌های کلی تعیین شده و برای این شاخص‌های، زیرشاخص‌هایی مشخص گردید و سپس به مدل بازآفرینی مسکن مبنای در محله پرداخته شده است.

جدول ۱. شاخص و متغیرهای مسکن در سیاست‌های کالبدی و اقتصادی بازآفرینی شهری مسکن مبنای

متغیرها	شاخص‌ها	رویکرد بازآفرینی
عمر ساختمان (اینه)	کمی کالبدی	سیاست کالبدی
تعداد اتاق در واحد مسکونی		
مساحت واحد مسکونی		
ایمنی سازه	کیفی کالبدی	سیاست کالبدی
استحکام سازه		
وضعیت میزان دسترسی		
هزینه نمای ساختمان	مالی کالبدی	سیاست اقتصادی
هزینه زیبایی داخلی ساختمان		
میزان هزینه مسکن که باید صرف متراژ شود	کمی اقتصادی	سیاست اقتصادی
میزان هزینه مسکن که باید صرف تعداد اتاق شود		

متغیرها	شاخص‌ها	رویکرد بازآفرینی
میزان تاثیرگذاری هزینه مسکن به استحکام آن	کیفی اقتصادی	
میزان تاثیرگذاری قیمت مصالح به ترمیم و یا بهبود کیفیت مسکن		
میزان کل هزینه مسکن به کل هزینه خانوار	مالی اقتصادی	
میزان پرداخت اضافی هزینه حمل و نقل به دلیل موقعیت مسکن		

ماخذ: (وینستون، ۲۰۱۰؛ آمادو، ۲۰۱۸؛ والی، ۲۰۱۸؛ معماری و همکاران، ۱۳۹۸؛ مرادی و همکاران، ۱۳۹۷؛ صرافی و رضازاده، ۱۳۹۶؛ رحیمی و عزیزی، ۱۳۹۶؛ پورزرگر، ۱۳۹۴؛ محمدی و حسینی، ۱۳۹۴؛ مرادی ناصرخانی، ۱۳۹۲)

### ۳.۲. محدوده مورد مطالعه

شهر بو شهر از نقطه نظر کاربری اراضی دارای ویژگی‌های خاص است چرا که نزدیک به ۴۰ درصد اراضی محدوده شهر را کاربری نظامی تشکیل می‌دهد. اراضی بایر و متروک نیز، نزدیک به ۳۵ درصد را تشکیل می‌دهند که اکثراً به دلیل ساحلی بودن شهر، دارای بستری سست هستند که برای ساخت و ساز نیاز به زیرسازی عظیمی دارند. در مطالعاتی که در سال ۱۳۸۴ در شهر بو شهر انجام شد، پنج محله از شهر، در زمره بافت فرسوده قرار گرفتند. بعد از سال ۱۳۸۴ مطالعات دقیقی در زمینه بافت فرسوده در شهر بو شهر انجام نگرفته است این محلات در جدول شماره ۲ مشخص شده است.

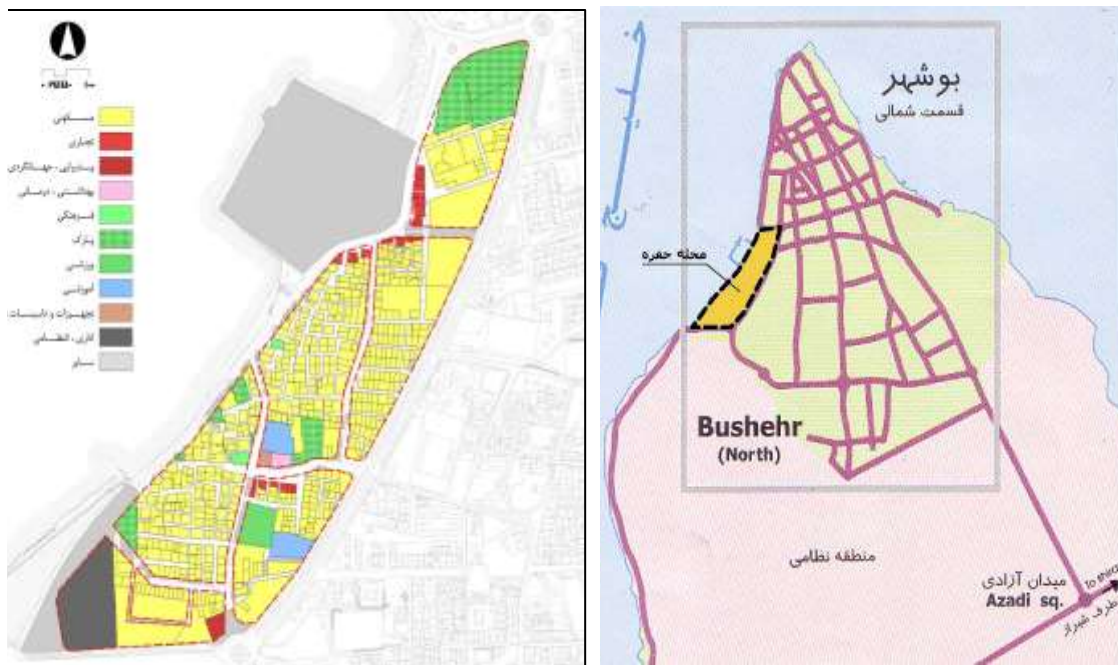
#### جدول ۲. بافت فرسوده شهر بو شهر

محدوده	جمعیت	مساحت	تراکم جمعیت	جمعیت شاغل
بافت قدیم	۴۷۳۷	۳۷/۵	۱۳۵	-
چهارصد دستگاه	۴۶۲۰	۴۵/۵	۱۰۱/۵	۹۰۴
جفره ماهینی	۲۸۰۹	۵۸	۴۸/۴۳	۶۸۳
صلح آباد	۳۱۷۸	۲۵/۵	۱۲۴/۶۲	۶۵۸
جبری	۸۸۸	۱۵/۵	۵۷/۲۹	۲۰۲

ماخذ: (شهرداری بو شهر، ۱۳۹۵)

محله جفره ماهینی قدمتی کمتر از صد سال را دارا می‌باشد. محدوده جفره ماهینی در جنوب غربی شهر بو شهر قرار دارد و از شرق و غرب به خیابان‌های چمران و خلیج فارس بسته می‌شود. تمامی بدنه غربی این محدوده رو به ساحل است و حوضچه صیادی جفره ماهینی نیز به این محدوده متصل است. مساحت محله، ۵۸ هکتار می‌باشد که تقریباً نیمی از آن (حدود ۲۶ هکتار) را بافت فرسوده تشکیل می‌دهد. برخی ساختمان‌های مهم شهر مانند شهرداری نیز در این محدوده ساخته شده‌اند. در شکل ۱ موقعیت محله مورد مطالعه در شهر بو شهر نشان داده شده است.

براساس برآوردهای جمعیتی در سال ۱۳۹۵ جمعیت این محدوده ۳۷۹۵ نفر تخمین زده شده است. تراکم جمعیت محدوده در همین سال برابر ۴۴.۷۷ نفر در هکتار است. مطالعات میدانی نشان می‌دهد گروه‌های اجتماعی ساکن در این محدوده گروه‌هایی با درآمد متوسط شهر بوشهر هستند. مهمترین ویژگی کاربری‌ها در این محدوده همجواری با اسکله جفره، شهرداری و ورزشگاه اراضی نظامی است. از سویی وجود اراضی ورزشی با سطح زیاد اهمیت خاصی بر این محدوده می‌دهد. نبود پیوند فضایی بین اسکله جفره و بافت از مشکلات این محدوده محسوب می‌شود (شکل ۲). همچنین بافت محله اکثراً ریزدانه بوده و ساختمان‌ها دارای مساحت زیربنای پایینی هستند (شکل ۳).



شکل ۱. موقعیت محلّه جفره ماهینی در شهر بوشهر

شکل ۲. کاربری اراضی محلّه جفره ماهینی شهر بوشهر



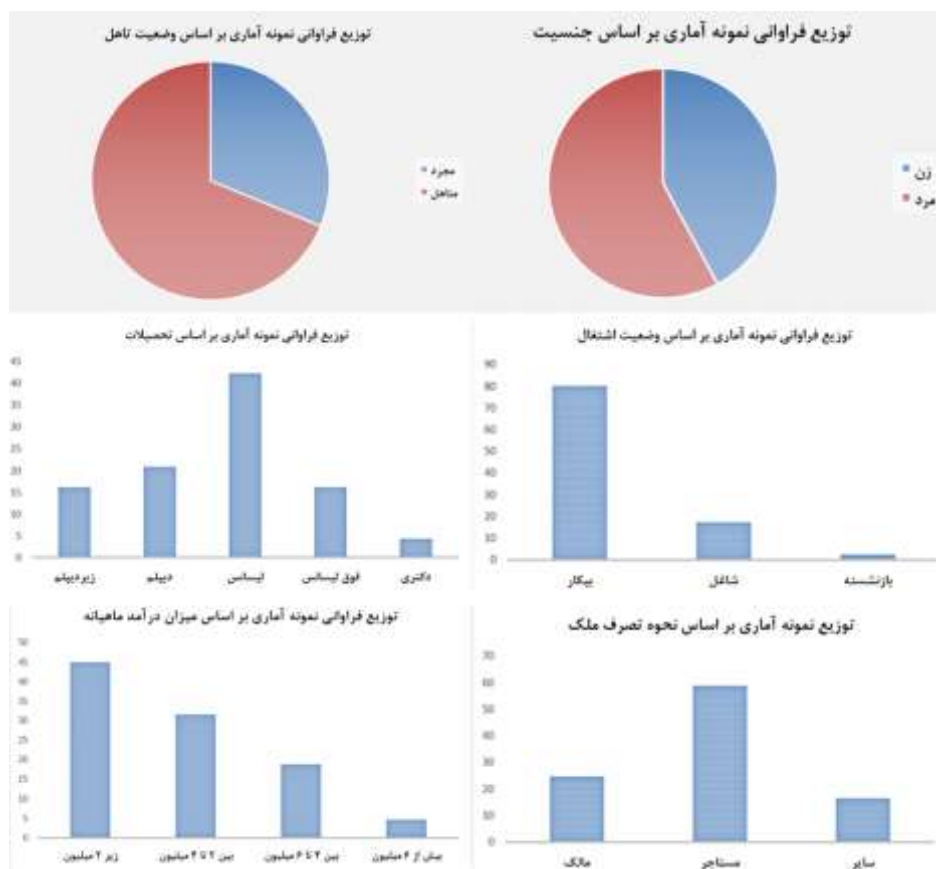


شکل ۳. تعداد واحدها در بلوک‌های محله جفره ماهینی بر حسب مساحت زیربنا

## ۳. یافته‌های پژوهش

## ۱. مشخصات پاسخ‌دهندگان

پس از تعیین متغیرهای پژوهش به گردآوری اطلاعات از جامعه آماری پژوهش، یعنی ساکنان محله جفره ماهینی شهر بوشهر پرداخته شد. اطلاعات جمعیت‌شناختی نمونه آماری پژوهش به صورت خلاصه به شرح زیر است. ۴۲/۱ درصد از نمونه آماری را زنان و ۵۷/۹ درصد را مردان تشکیل می‌دهند. حدود ۳۱ درصد پاسخ‌دهندگان مجرد بودند و مابقی متأهل بودند. در تفکیک نمونه آماری با توجه به میزان تحصیلات، کارشناسی با ۴۲/۲ درصد بیشترین فراوانی را داشتند و ساکنان با مدرک دکتری با ۴/۳ درصد کمترین فراوانی را به خود اختصاص داده‌اند. در بحث درآمد و اشتغال، بیش از ۸۰ درصد نمونه آماری پژوهش، یا بیکار بودند یا درآمد ثابتی نداشتند (از دانشجویان خواسته شده بود که اگر شغل ثابتی ندارند گزینه بیکار را انتخاب کنند) و بیش از ۷۰ درصد اذعان کردند که کمتر از چهار میلیون تومان در ماه درآمد دارند. در نحوه تملک ملک نیز، مستأجران با فراوانی ۵۸/۸ درصد، بیشترین بخش از نمونه آماری پژوهش را به خود اختصاص داده‌اند (شکل ۴).



شکل ۴. ویژگی‌های جمعیت‌شناختی نمونه‌های آماری پژوهش

## ۳.۲. ارزیابی بازآفرینی شهری مسکن مبنا

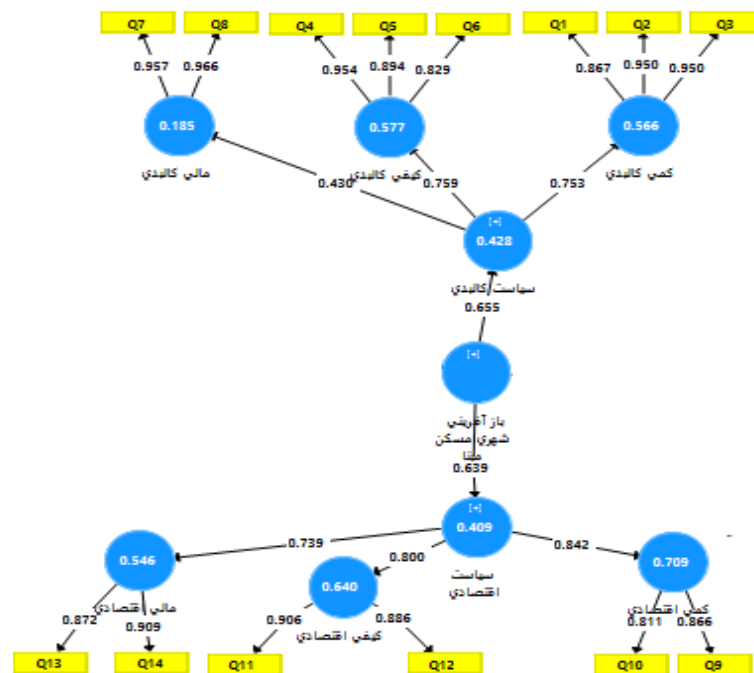
برای اینکه از کفایت حجم نمونه اطمینان حاصل شود، باید آزمون‌های مربوطه به آن بکار گرفته شود. برای این منظور از آزمون KMO و بارتلت استفاده شد. همان‌طور که در جدول ۳، ملاحظه می‌شود، با توجه به اینکه مقدار Chi-square محاسبه شده از مقدار بحرانی جدول با درجه آزادی ۵۹۵ سطح  $p \leq 0/05$  معناداری می‌باشد، پس نتایج حاکی از کفایت حجم نمونه است.

جدول ۳. آزمون KMO و بارتلت برای کفایت حجم نمونه

بارتلت			KMO
سطح معناداری	درجه آزادی	Chi-Square	
۰/۰۰۰	۵۹۵	۵۰۲۶/۴۹۲	۰/۷۲۲

مأخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

هدف از تحلیل عاملی تأییدی مقایسه مدل ارائه شده بر اساس نظریه با مدلی که در دنیای واقعی وجود دارد، می‌باشد. در واقع در تحلیل عاملی تأییدی تأیید نیکویی برازش مدل یا به عبارتی تأیید اینکه مدل ارائه شده مشابه مدل واقعی در جامعه مورد مطالعه هست یا خیر، بررسی می‌شود. بنابراین جهت مشخص کردن اینکه سیاست‌های پژوهش تا چه اندازه برای الگوهای اندازه‌گیری قابل قبول می‌باشند و متغیرهای در نظر گرفته شده برای شاخص مورد نظر از اعتبار لازم برخوردار هستند، ابتدا مدل اندازه‌گیری مورد تحلیل قرار گرفته است. به این منظور در این بخش از تحلیل عاملی تأییدی با نرم‌افزار (Smart-PLS 2) برای تعیین روایی سازه ابعاد و شاخص‌های متغیر بازآفرینی شهری مسکن مبنا استفاده شده است. همان‌طور که در شکل ۵ نشان داده شده است در حالت تخمین استاندارد، بارهای عاملی تمامی متغیرها روی عامل مربوط به خود بالای ۰/۴۰ می‌باشد؛ بنابراین می‌توان گفت تمامی متغیرها از بار عاملی قابل قبولی با عامل مربوط به خود برخوردار بوده و مورد تأیید می‌باشد.

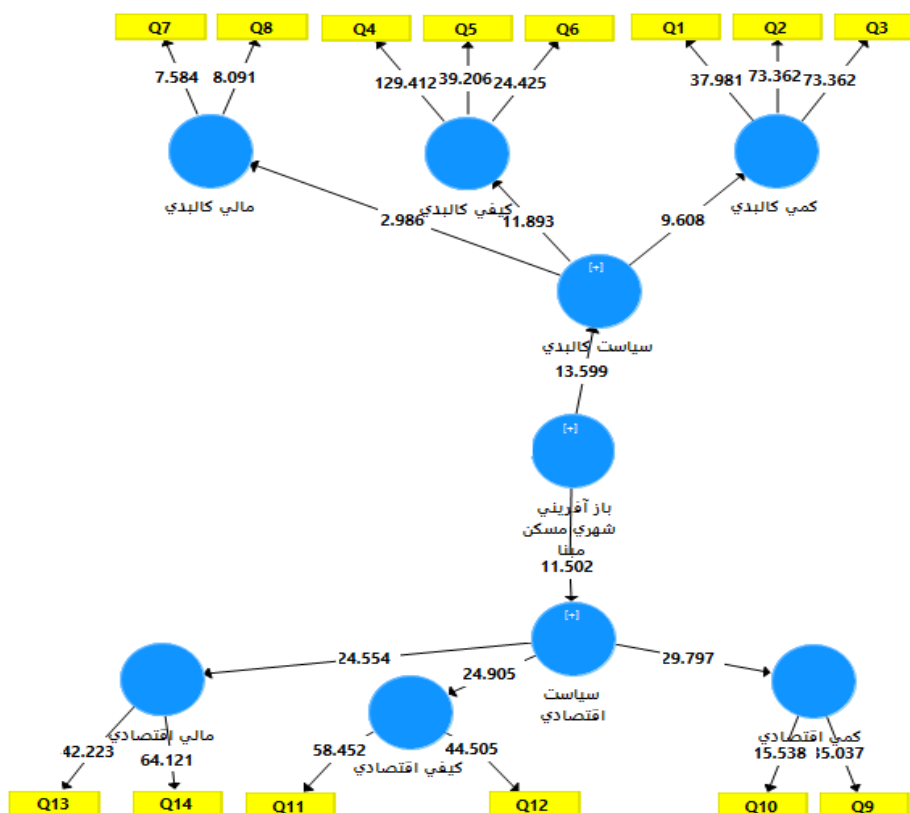


شکل ۵. تحلیل عاملی تأییدی الگوی بازآفرینی شهری مسکن مینا در حالت تخمین استاندارد

در ادامه معنادار بودن بارهای عاملی متغیرها و شاخص‌های بازآفرینی شهری مسکن مینا با استفاده از آماره آزمون تی (t)، مورد بررسی قرار می‌گیرد. همان‌طور که در شکل ۶ نشان داده شده است، کلیه مقادیر t-value بالاتر از ۱/۹۶ هستند؛ بنابراین مقادیر بارهای عاملی معنادار و قابل قبول هستند. هدف از آزمون مدل، تفسیر خروجی‌های Smart-PLS می‌باشد. برای اینکه بتوان نتایج حاصل از تخمین روابط مدل را تفسیر نمود، ابتدا باید میزان تناسب مدل یا برازش آن را مشخص کرد. یعنی آیا مدلی که اساس آن مبانی نظری پیشین بوده است با داده‌های گردآوری شده از نمونه آماری تحقیق متناسب بوده است یا خیر؟ به عبارت دیگر، پاسخ افرادی که به پرسشنامه‌ها جواب داده‌اند، به اندازه‌ای مناسب بوده است که بتوان نتایج دقیق و معتبر بر پایه‌ی آنها گرفت. در این قسمت، ارزیابی مدل مفهومی بر اساس ارزیابی مدل اندازه‌گیری مطرح می‌شود که شامل پایایی و روایی می‌شود. دو رویکرد برای آزمون روایی مدل اندازه‌گیری در Smart-PLS وجود دارد که عبارتند از روایی همگرا و روایی واگرا (تشخیصی).

**روایی همگرا:** این شاخص میزان تبیین متغیر پنهان توسط متغیرهای مشاهده‌پذیر آن را مورد سنجش قرار می‌دهد. معیار متوسط واریانس استخراج شده<sup>۱</sup> (AVE)، میزان همبستگی یک سازه با شاخص‌های نشان‌دهنده خود را نشان می‌دهد. روایی همگرای متغیرهای پژوهش بالاتر از ۰/۵۰ می‌باشند؛ بنابراین روایی آزمون مدل اندازه‌گیری مورد تأیید است.

روایی واگرا<sup>۱</sup> (تشخیصی): توانایی یک مدل اندازه‌گیری را در میزان افتراق مشاهده‌پذیرهای متغیر پنهان آن مدل با سایر مشاهده‌پذیرهای موجود در مدل می‌سنجد. برای سنجش روایی واگرا در پژوهش حاضر از آزمون فورنل-لارکر<sup>۲</sup> استفاده شده است. در روش آزمون فورنل-لارکر، جذر میانگین واریانس استخراج شده هر متغیر پنهان باید بیشتر از همبستگی آن متغیر با سایر متغیرهای پنهان باشد. نتایج آزمون روایی واگرا برای تمامی متغیرها در حالت قابل قبول بوده است.



شکل ۶. تحلیل عاملی تأییدی الگوی بازآفرینی شهری مسکن مبنا در حالت تخمین معناداری

برای ارزیابی پایایی مدل اندازه‌گیری، از سه شاخص پایایی متغیرهای مشاهده‌پذیر، آلفای کرونباخ و پایایی مرکب استفاده شده است. هر سه شاخص حاکی از تأیید پایایی مدل ارائه شده دارند. با توجه به شاخص‌ها و خروجی Smart-PLS می‌توان گفت مدل پژوهش از برازش لازم برخوردار است و ابعاد انتخاب شده برای سنجش بازآفرینی شهری مسکن مبنا در بافت فرسوده شهری از اعتبار لازم برخوردار هستند؛ بنابراین تحلیل عاملی تأییدی جهت روایی سازه بازآفرینی شهری مسکن مبنا در بافت فرسوده شهری محله مورد مطالعه مورد تأیید قرار می‌گیرد.

1. Discriminant Validity

2. Fornell-Larcker

### ۳.۳. تحلیل استنباطی بازآفرینی شهری مسکن مینا

یافته‌های جدول ۴ نشان‌دهنده آن است که شاخص «کمی کالبدی» با میانگین ۲/۴۷؛ شاخص «کیفی کالبدی» با میانگین ۲/۷۵؛ و شاخص «مالی کالبدی» با میانگین ۲/۶۷ دارای میانگین پایین‌تر از میانگین فرضی می‌باشند که می‌توان اظهار داشت طبق نظر پاسخ‌دهندگان، بازآفرینی شهری مسکن مینا از نظر سه شاخص کمی، کیفی و مالی در ارتباط با سیاست کالبدی در محله جفره ماهینی بوشهر در وضعیت نامطلوبی می‌باشد. همچنین یافته‌ها حاکی از آن است کلیه متغیرهای مربوط به سیاست کالبدی به جزء رضایت از وضعیت دسترسی به بافت (وضعیت مسیرهای متهی به منزل) توسط پاسخ‌دهندگان در حد نامطلوبی ارزیابی شده است. وضعیت کلی این شاخص با میانگین ۲/۶۳ حالی از نامطلوب بودن این سیاست در محله جفره ماهینی شهر بوشهر می‌باشد.

نتایج بدست آمده از پرسشنامه طبق جدول ۴ حکایت از فرسودگی ساختمان‌های محله دارد و از این‌رو وضعیت مؤلفه عمر ساختمان در وضعیت نامطلوب ارزیابی می‌شود. مؤلفه رضایت از تعداد اتاق‌ها با میانگین ۲/۶۲، در وضعیت نامطلوب قرار گرفته و نیاز به بازآفرینی در این مؤلفه احساس می‌شود. رضایت از مساحت واحد مسکونی از دیگر مؤلفه‌های بعد کمی کالبدی بود که در پرسشنامه به آن پرداخته شد. این مؤلفه نیز در شرایط نامطلوب قرار دارد. براساس مساحت زیربنای ساختمان‌ها در محله بیشتر ساختمان‌های دارای مساحتی بین ۵۰ تا ۷۴ متر مربع بودند که ریزدانه محسوب می‌شوند. ایمنی و استحکام ساختمان، مؤلفه دیگری بود که در بخش کالبدی از پاسخ‌دهندگان پرسیده شد. پیداست که ساکنان رضایت چندانی از وضعیت این دو مؤلفه در ساختمان خود ندارند که البته با توجه به اینکه عمر ساختمان‌ها پیش‌تر عنوان شد که بالاست، این نتیجه دور از انتظار نبود.

دسترسی عامل بسیار مهمی در جذابیت یک منطقه برای ساکنان خود است و دسترسی و زمین‌های موجود برای کاربری مسکونی در یک ناحیه را از عوامل جمعیت‌پذیری آن ناحیه بر می‌شمرند و با این عوامل به پیش‌بینی جمعیت می‌پردازند. بنابراین می‌توان عنوان کرد که دسترسی به بافت مسکونی، یک مؤلفه مهم در کیفیت بافت مسکونی محسوب می‌شود. این مؤلفه از ساکنان محله سوال شد که بر طبق یافته‌ها ساکنان وضعیت دسترسی به محله را در وضعیت متوسط عنوان کردند. یکی از علت‌های این وضعیت جداره‌های محله است که از یک طرف خیابان ساحلی است و از یک طرف خیابان چمران که هر دو از عرض مناسب و کیفیت بالایی برای سواره برخوردارند. با این وجود، کماکان وضعیت در قلب محله به نسبت، وضعیت خوبی نیست. مؤلفه‌های هزینه مصرفی برای نمای بیرونی و درونی ساختمان در فرسودگی مهم هستند که هر چه هزینه صرف شده برای این دو عامل بیشتر باشد، بنا دیرتر به مرحله فرسودگی می‌رسد و کیفیت بنا بهتر می‌شود. با این وجود طبق یافته‌ها این دو مؤلفه در محله در وضعیت نامطلوب قرار گرفتند.

جدول ۴. آزمون تی تک‌نمونه‌ای جهت تحلیل شاخص‌های سیاست کالبدی در محله جفره ماهینی بوشهر

شاخص	متغیر	میانگین	انحراف استاندارد	اختلاف میانگین	t	df	سطح معناداری	وضعیت مؤلفه‌ها
کمی کالبدی	عمر ساختمان	۲/۳۸	۱/۱۸	۰/۸۳	۸/۰۱	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	تعداد اتاق‌های ساختمان	۲/۶۲	۰/۶۱	-۰/۳۸	-۷/۰۱	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	مساحت واحد مسکونی	۲/۶۵	۰/۷۰	-۰/۳۵	-۵/۷۴	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	وضعیت کلی شاخص	۲/۴۷	۰/۶۹	-۰/۵۲	-۸/۵۸	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
کیفی کالبدی	ایمنی ساختمان	۲/۶۷	۰/۸۵	-۰/۳۳	-۴/۴۵	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	استحکام ساختمان	۲/۵۵	۰/۷۵	-۰/۴۵	-۶/۹۲	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	وضعیت دسترسی به بافت	۳/۰۲	۰/۵۹	۰/۰۲	۰/۴۵	۳۳۹	۰/۶۵۶	متوسط
مالی کالبدی	وضعیت کلی شاخص	۲/۷۵	۰/۵۶	-۰/۲۵	-۵/۱۶	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	هزینه نمای بیرونی	۲/۶۵	۰/۹۹	-۰/۳۴	-۳/۹۷	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	هزینه نمای داخلی	۲/۶۸	۰/۹۳	-۰/۳۲	-۳/۹۵	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	وضعیت کلی شاخص	۲/۶۷	۰/۹۰	-۰/۳۳	-۴/۲۵	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
وضعیت کلی سیاست کالبدی		۲/۶۳	۰/۴۵	-۰/۳۷	-۹/۴۰	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب

مأخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

یافته‌های جدول ۵ نشان‌دهنده آن است که شاخص «کمی اقتصادی» با میانگین ۳/۶۴؛ و شاخص کیفی اقتصادی با میانگین ۴/۳۷ دارای میانگین بالاتر از میانگین فرضی ۳ می‌باشند که با توجه به اینکه آماره t بزرگتر از ۱/۹۶ و سطوح معناداری کوچکتر از ۰/۰۵ به دست آمده می‌توان گفت طبق نظر پاسخ‌دهندگان دو شاخص کمی و کیفی اقتصادی در بافت فرسوده شهری محله جفره ماهینی بوشهر در وضعیت نامطلوبی می‌باشد. در ارتباط با شاخص‌های اقتصادی هر مقدار که میانگین بدست آمده بالاتر از میانگین فرضی باشد نشان از عدم مطلوبیت دارد. برای مثال در خصوص هزینه صرف‌شده جهت استحکام عمده پاسخ‌دهندگان آن را در قالب طیف لیکرت بسیار زیاد و زیاد اظهار نمودند. بنابراین میانگین ۴/۲۴ نشان‌دهنده عدم مطلوبیت این متغیر است، چرا که ساکنان هزینه گزافی را در این خصوص صرف می‌کنند. همچنین یافته‌های جدول ۵ نشان می‌دهد که شاخص «مالی اقتصادی» با میانگین ۳/۱۳ دارای میانگین نزدیک به میانگین فرضی می‌باشد که با توجه معناداری بزرگتر از ۰/۰۵ به دست آمده می‌توان اظهار داشت طبق نظر پاسخ‌دهندگان شاخص مالی اقتصادی در محله جفره ماهینی بوشهر در وضعیت متوسطی می‌باشد. همچنین یافته‌ها حاکی از آن است کلیه متغیرهای مربوط به سیاست اقتصادی به جزء متغیر مربوط به هزینه حمل و نقل، توسط پاسخ‌دهندگان در ارتباط با بافت مورد مطالعه در حد نامطلوبی ارزیابی شده‌اند. ارزیابی کلی از سیاست با میانگین ۳,۷۲ نشان می‌دهد که شرایط اقتصادی مسکن در محله جفره ماهینی مطلوب نیست.

جدول ۵. آزمون تی تک‌نمونه‌ای جهت تحلیل شاخص‌های سیاست اقتصادی در محله جفره ماهینی بوشهر

شاخص	متغیر	میانگین <sup>۰</sup>	انحراف استاندارد	اختلاف میانگین	t	df	سطح معناداری	وضعیت مؤلفه‌ها
کمی اقتصادی	هزینه صرف‌شده برای متراژ خانه	۳/۸۲	۰/۶۹	۰/۸۲	۱۳/۶۶	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	هزینه صرف‌شده برای تعداد اتاق	۳/۴۷	۰/۹۲	۰/۴۷	۵/۸۴	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	وضعیت کلی شاخص	۳/۶۴	۰/۴۵	۰/۶۵	۱۶/۵۰	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
کیفی اقتصادی	هزینه صرف‌شده جهت استحکام	۴/۲۴	۰/۷۰	۱/۲۴	۲۰/۱۱	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	قیمت مصالح	۴/۵۰	۰/۸۳	۱/۵۰	۲۰/۶۵	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	وضعیت کلی شاخص	۴/۳۷	۰/۶۹	۱/۳۷	۲۲/۷۴	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
مالی اقتصادی	هزینه مسکن به کل هزینه خانوار	۳/۶۵	۰/۹۳	۰/۶۵	۷/۹۲	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب
	هزینه حمل‌ونقل	۲/۶۲	۱/۲۱	-۰/۳۸	-۳/۵۶	۳۳۹	۰/۰۰۱	مطلوب
	وضعیت کلی شاخص	۳/۱۳	۰/۸۳	۰/۱۳	۱/۸۵	۳۳۹	۰/۰۶۶	نامطلوب
وضعیت کلی سیاست اقتصادی		۳/۷۲	۰/۳۴	۰/۷۲	۲۳/۷۶	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب

مأخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

در پرسشنامه از پاسخ‌دهندگان پرسیده شد تا چه میزان حاضرید برای مساحت بیشتر خانه از سایر شاخص‌های مسکن خود مانند استحکام و ایمنی ساختمان و غیره بگذرید؟ همین سوال در مورد تعداد اتاق خانه و هزینه استحکام نیز پرسیده شد. این به خودی خود یک مؤلفه برای بازآفرینی نیست ولی وقتی در دید و وسیع تر به قضیه نگاه شود، ممکن است یک محله‌ای وجود داشته باشد که امنیت و ایمنی و یا استحکام بنای در آن به دلایل مالی تحت شعاع قرار گیرد. در این صورت به دلایل مالی، شرایطی در بناهای محل وجود دارد که نیاز به بازآفرینی را ضروری سازد. با همه این تفا سیر، اکثر ساکنان حاضرند برای مساحت بیشتر خانه، سایر مؤلفه‌های مسکن را نادیده گیرند یا برای انتخاب مسکن، کم رنگ بشمارند. برای تعداد اتاق‌ها نیز همین آمار با شدت کمتر صدق می‌کند که به معنی وضعیت بد محله در این دو مؤلفه‌ی بازآفرینی مسکن مبنا است. وضعیت وقتی بدتر می‌شود که مشاهده می‌شود اکثراً به‌خاطر محدودیت در بودجه حاضرند استحکام بنا را نادیده گیرند. طبق یافته‌ها در این مؤلفه نسبت به دو مؤلفه قبلی در شرایط بحرانی‌تری قرار دارد اما بحرانی‌ترین مؤلفه بررسی شده در سیاست اقتصادی، قیمت مصالح است که از نظر ساکنان، واقعاً مشکل اصلی برای ترمیم و بهبود کیفیت مسکن است. هزینه بالای مسکن به کل هزینه خانوار مورد دیگری است که با توجه به گرانی‌های اخیر مسکن، این امر نیز قابل پیش بینی بود. نکته مثبت در این بعد، هزینه حمل‌ونقل محله است که با توجه به سایر محله‌های شهر، به نسبت از هزینه معقولی برخوردار است و جزء مؤلفه‌های مطلوب محسوب می‌شود.



یافته‌های جدول ۶ نشان‌دهنده آن است که نمره کل بازآفرینی شهری مسکن مینا با میانگین ۲/۰۷ میانگین پایین‌تر از میانگین فرضی ۳ می‌باشند که با توجه به اینکه آماره  $t$  بزرگتر از ۱/۹۶ و سطوح معناداری کوچکتر از ۰/۰۵ به دست آمده می‌توان اظهار داشت بازآفرینی شهری مسکن مینا محله مورد مطالعه در حد نامطلوبی می‌باشد.

جدول ۶. آزمون تی تک‌نمونه‌ای جهت تحلیل بازآفرینی شهری مسکن مینا در محله جفره ماهینی بوشهر

وضعیت مؤلفه‌ها	میانگین	انحراف استاندارد	اختلاف میانگین	t	df	سطح معناداری	وضعیت مؤلفه‌ها
نمره کل بازآفرینی شهری مسکن مینا	۲/۰۷	۰/۲۲	-۰/۳۳	-۱۷/۳۰	۳۳۹	۰/۰۰۰	نامطلوب

مأخذ: (یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

#### ۴. بحث

برای تعیین مدل بازآفرینی شهری مسکن مینا، ابتدا سیاست‌ها و رویکردهای مهم و کلیدی بازآفرینی شهری مشخص شد و سپس به بررسی شاخص‌های کلی مسکن پرداخته شد. با تطبیق این دو مهم، یعنی رویکردها و سیاست‌های مهم بازآفرینی شهری و شاخص‌های اصلی و مهم مسکن، مدلی تحت عنوان بازآفرینی شهری مسکن مینا ارائه شد. در این پژوهش، به مسکن به عنوان یک مساله چند بعدی پرداخته شد که این وضعیت با رویکرد حسین‌پور و همکاران (۱۳۹۷) مطابقت دارد به طوری که در تحقیقات آنها شاخص‌های کلی مسکن را در دو بخش کلی شاخص‌های کیفی و کمی عنوان کردند اما در پژوهش فعلی، شاخص‌های کلی مسکن در سه دسته تقسیم‌بندی شده است. شاخص‌های کیفی، کمی و مالی. که این امر به دلیل گستردگی و اهمیت مسائل مالی در شرایط فعلی است. اهمیت سیاست‌های کالبدی مسکن در بحث بازآفرینی در این پژوهش، مطابق با رویکرد پژوهش‌های گاونر<sup>۱</sup> و ساسمانی<sup>۲</sup> (۲۰۰۹) و والی<sup>۳</sup> (۲۰۱۸) است. همچنین در بخش کیفی کالبدی، رویکرد پژوهش تطابق نسبی با مطالعه انجام شده وینستون<sup>۴</sup> (۲۰۰۹) دارد. در شاخص‌های مالی کالبدی تا حدودی رویکرد اتخاذ شده با رویکرد پارکا<sup>۵</sup> و سوناب<sup>۶</sup> (۲۰۱۵) تطابق دارد. البته در مطالعه آنها بیشتر بر جنبه عمومی مسائل مالی، یعنی تاثیر این مسائل بر کیفیت محیط‌های عمومی و تاثیر پایین بودن این کیفیت در جمعیت‌پذیری مسکن تاکید دارد ولی در پژوهش فعلی، بیشتر بر جنبه شخصی تاثیر مسائل مالی بر مشکلات مسکن تاکید شده است. رویکرد اتخاذ شده در پژوهش در بررسی سیاست اقتصادی منطبق بر شیوه گیسون<sup>۷</sup> و همکاران (۲۰۱۱) و همچنین پریموس<sup>۸</sup> (۲۰۰۴) است. در شاخص مالی

1. Governa
2. Saccomani
3. Vale
4. Winston
5. Parka
6. Sohn
7. Gibson
8. Priemus

اقتصادی، رویکرد پژوهش منطبق بر رویکرد ژنو<sup>۱</sup> (۲۰۱۷) است. در شاخص کمی اقتصادی، رویکرد پژوهش در تطابق کامل با یونسال<sup>۲</sup> (۲۰۱۵) است و در شاخص کیفی اقتصادی، عملکرد پژوهش منطبق بر مطالعه کارنگی<sup>۳</sup> و نوریس<sup>۴</sup> (۲۰۱۵) بوده است.

## ۵. نتیجه گیری

از طریق آزمون تحلیل عاملی تاییدی، میزان انطباق مدل ارائه شده با واقعیت فعلی محله مورد مطالعه مشخص شد. نتایج حاصل از یافته‌ها حاکی از آن بود که مدل ارائه شده در پژوهش، برای بازآفرینی شهری مسکن مینا مورد تایید بوده و با واقعیت امر انطباق دارد. وضعیت شاخص‌های مدل بازآفرینی شهری مسکن مینا در محله جفره ماهینی شهر بوشهر در دو سیاست کالبدی و اقتصادی با توجه به یافته‌های معناداری پژوهش به این صورت بود که در سیاست کالبدی، به غیر از شاخص دسترسی به بافت که در وضعیت متوسط بود، تمامی شاخص‌ها در وضعیت نامطلوب بودند. در این میان شاخص‌های کمی کالبدی در مجموع در مقایسه با مجموع سایر شاخص‌های این سیاست یعنی کیفی کالبدی و مالی کالبدی، در وضعیت بدتری قرار داشتند. در میان شاخص‌های تشکیل‌دهنده کمی کالبدی، عمر بناها، در بدترین وضعیت قرار داشت. مساحت بناها در محله کم بوده و سرانه اتاق در محله نیز رضایت‌بخش نیست. در شاخص‌های کیفی کالبدی، استحکام ساختمان‌ها بشدت پایین و ایمنی بناها در وضعیت بدی قرار داشته اما وضعیت دسترسی به بافت، مطلوب ارزیابی شده است. از دیگر مؤلفه‌های بررسی شده در بعد کالبدی، هزینه مصرفی برای نمای بیرونی و درونی ساختمان است. این دو عامل از این جهت در فرسودگی مهم هستند که هر چه هزینه صرف شده برای این دو عامل بیشتر باشد، بنا دیرتر به مرحله فرسودگی می‌رسد و کیفیت بنا بهتر می‌شود؛ با این وجود، این دو مؤلفه نیز در محله در شرایط خوبی قرار نداشتند و وضعیت آنها نامطلوب ارزیابی شد.

نتایج در سیاست اقتصادی نیز به این صورت بود که تمامی شاخص‌ها در وضعیت نامطلوب بودند به غیر از شاخص هزینه حمل و نقل که برای محله در وضعیت مطلوب بود. در مقایسه شاخص‌های کلی، شاخص کیفی اقتصادی در بحرانی‌ترین حالت قرار دارد. هزینه صرف شده برای استحکام و دوام بناها در محله بشدت پایین بوده و قیمت بالای مصالح ساختمانی در شرایط بد اقتصادی ساکنان محله، عملاً هر گونه نوسازی و بازسازی را برای اکثر ساکنان غیرممکن کرده است. میزان هزینه مسکن به کل هزینه خانوار، برای ساکنان محله بشدت بالا بوده و وضعیت نامطلوبی را برای ساکنان محله رقم زده است. در مؤلفه‌های هزینه صرف شده خانوار برای مساحت و تعداد اتاق‌ها، وضعیت نامطلوبی حکمفرما بوده و کیفیت زندگی ساکنان محله را تحت شعاع خود قرار داده است.

1. Zhou
2. Unsal
3. Carnegie
4. Norris

باتوجه به اطلاعات بدست آمده در طول روند پژوهش و استنباط از آن‌ها، بدترین مؤلفه در محله وضعیت استحکام بناهاست که پیشنهاد می‌شود باید به صورت ویژه و اضطراری به آن پرداخته شود. استحکام بناهای محله بشدت در وضعیت بحرانی قرار دارد و مهم‌ترین عاملی که سد راه بهبود این شرایط است، وضعیت مالی ساکنان و قیمت‌های نجومی مصالح ساختمانی است. از این‌رو برای برداشتن این سد بزرگ، می‌توان طرح‌هایی را در قالب وام‌های بی‌بهره یا حتی بلاعوض به ساکنان پیشنهاد کرد. علاوه بر اینگونه طرح‌های تشویقی که شامل وام‌ها و امتیازهای خاص است می‌توان طرح‌های را در قالب مشارکت در ساخت نیز به ساکنان ارائه داد. به‌طور قطع این‌گونه طرح‌ها، در بهبود شرایط و وضعیت کلی محله تاثیرگذار بوده و می‌تواند محله جفره ماهینی را در زمره محله‌های پیشرو در شهر بوشهر قرار دهد.

### عدم تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که در انجام این پژوهش هیچ‌گونه تعارض منافی برای ایشان وجود نداشته است.

### کتاب‌نامه

۱. ابراهیم‌زاده، ع.، و ملکی، گ. آ. (۱۳۹۱). تحلیلی بر ساماندهی بافت فرسوده شهری. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۴۴(۸۱)، ۲۳۴-۲۱۷.
۲. باباخانی، م. (۱۳۹۷). تبیین نقش رویکرد توسعه اجتماع مینا در نوسازی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری (نمونه موردی: نوسازی محله تختی شهر تهران- سال‌های ۹۲-۱۳۸۸)، نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۵(۳۲)، ۱۹۶-۱۸۵.
۳. بناری، س. (۱۳۹۷). تبیین الگوی بازآفرینی فضای سکونتی بافت تاریخی نمونه موردی شهردهشت. رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری (گرایش مسکن)، تهران: دانشگاه تربیت مدرس.
۴. پوراحمد، ا. حبیبی، ک.، و کشاورز، م. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱(۱)، ۹۳-۷۲.
۵. پورزرگر، م. ر. (۱۳۹۴). باززنده‌سازی و احیاء بافت فرسوده با رویکرد حفظ هویت مسکن، نمونه موردی محله جویباره اصفهان. باغ نظر، ۱۲(۳۷)، ۵۱-۴۲.
۶. حسین‌پور، ر.، بلالی اسکویی، آ.، و کی نژاد، م. ع. (۱۳۹۸). ارزیابی مفاهیم اسلامی طراحی مسکن، با هدف بازآفرینی در مسکن معاصر. فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی، ۶(۳)، ۴۸-۲۱.
۷. حسینی، ع. (۱۳۹۰). امکان‌سنجی فضاهای گذران اوقات فراغت با تاکید بر بازآفرینی بافت فرسوده شهری در محله قیصریه. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، تهران: دانشگاه تهران.
۸. حسینی، ع.، قضایی، م.، سلطانی، ع.، و عسکری، س. (۱۳۹۳). تحلیلی بر ویژگی‌های اجتماعی- اقتصادی ساکنان مسکن مهر، مطالعه موردی شهرهای شیراز، فیروزآباد، آباد، نورآباد و استهبان. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۶(۲۲)، ۸۴-۶۷.

۹. حکمت‌نیا، ح.، و موسوی، م. (۱۳۸۵). کاربرد مدل در جغرافیا با تاکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه ای. یزد: انتشارات علم نوین.
۱۰. حکمت‌نیا، ح.، موسوی، م.، و زرافشان، ع. (۱۳۸۴). بررسی و تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن شهر تفت و برنامه‌ریزی آتی آن. *جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ۳(۵)، ۱۶۴-۱۵۰.
۱۱. خادم‌موخر، ا.، و کوهی‌حبیبی، ن. (۱۳۹۶). ارتقاء شاخص‌های کیفی مسکن در بافت فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری. همدان: دومین همایش بین‌المللی عمران، معماری و شهر سبز پایدار.
۱۲. ربیعی زکی، س. ر. (۱۳۹۵). باز آفرینی شهری مسکن مبنا در سکونتگاه‌های غیر رسمی نمونه موردی: محله خط چهار حصار کرج. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، تهران: دانشگاه هنر تهران.
۱۳. رحیمی، ل. و عزیزی، ط. (۱۳۹۶). بررسی ارتباط بین کیفیت کالبدی مسکن و شاخص‌های امنیت تصرف در مناطق حاشیه‌نشین (موردشناسی: محله وکیل آباد شهر ارومیه). *جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای*، ۲۵(۴)، ۲۰۳-۲۲۲.
۱۴. رفیعی، م. (۱۳۸۳). حق مسکن در ایران: سیاست‌های تامین مسکن برای گروه‌های خاص. *فصلنامه اقتصاد مسکن*، ۳۵ و ۳۶، ۳۶-۴۵.
۱۵. رهنما، م. ر. (۱۳۸۸). *برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها (اصول، مبانی، تئوری‌ها، تجربیات و تکنیک‌ها)*. مشهد: انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد.
۱۶. سلیمی‌یکتا، پ.، دریاباری، س. ج.، و علیپور، س. خ. (۱۳۹۸). بررسی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران با تأکید بر رویکرد بازآفرینی. *فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۱۱(۲)، ۱۴۹-۱۶۱.
۱۷. شاهینی‌فر، م.، پاهکیده، ا.، چاره‌جو، ف.، و خالدیان، ژ. (۱۳۹۹). سنجش میزان مشارکت‌های مردمی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: بافت قدیم شهر کرمانشاه). *فصلنامه آمایش محیط*، ۱۳(۴۸)، ۱۷۲-۱۵۳.
۱۸. صرافی، م. و رضازاده، س. م. (۱۳۹۶). مروری بر قواعد و سیاست‌های برنامه‌ریزی توسعه زمین و مسکن شهری (با تأکید بر نواحی نابسامان و بافت‌های فرسوده شهری)، *جستارهای شهرسازی*، ۴۷، ۱۳۰-۱۶۷.
۱۹. لطفی، س. (۱۳۹۰). بازآفرینی شهری فرهنگ مبنا: تاملی بر بن‌مایه‌های فرهنگی و کنش بازآفرینی. *نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی*، ۳(۴۵)، ۶۲-۴۹.
۲۰. محمدپور، ج. (۱۳۹۶). بازآفرینی شهری با رویکرد احیاء بافت‌های فرسوده و بهسازی محیطی در پهنه جنوبی آزادی (منطقه ۹). تهران: همایش چالش‌ها و ارائه راهکارهای مدیریت شهری، شهرداری تهران.
۲۱. محمدی، ا. و حسینی، ف. (۱۳۹۴). تحلیل و ارزیابی بافت فرسوده در نقاط شهری منتخب استان کردستان با تأکید بر مشکلات بخش مسکن. *مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۷(۲۷)، ۲۰۰-۱۷۹.
۲۲. مرادی ناصرخانی، ب. (۱۳۹۲). بررسی وضعیت موجود مسکن مهر و ارزیابی امکان اجرای این پروژه در محدوده بافت فرسوده (مطالعه موردی: شهر کرمانشاه). *مطالعات محیطی هفت حصار*، ۲(۵)، ۵-۱۲.

۲۳. مرادی، ا.، گلچینی، س. و خضرنژاد، پ. (۱۳۹۷). ارزیابی تطبیقی سیر تحول شاخص‌های مسکن نقاط شهری استان کردستان و کشور ایران طی دوره (۱۳۴۵-۱۳۹۰)، فصلنامه برنامه ریزی منطقه‌ای، ۱(۳۰)، ۶۶-۵۱.
۲۴. معماری، ا.، میرکتولی، ج.، بزی، خ. (۱۳۹۸). ارزیابی و پایش سیاست‌های تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری از منظر شاخص‌های پایداری مسکن (مطالعه موردی: مسکن مهر گرگان)، پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۷(۴)، ۷۲۳-۷۴۱.
۲۵. نعلبندی، م. (۱۳۹۵). بازآفرینی شهری محله را سته کوجه تبریز. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، تبریز: دانشگاه هنر اسلامی تبریز.
۲۶. نوریان، ف.، و آریانا، ا. (۱۳۹۱). تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری؛ مطالعه موردی: میدان عتیق اصفهان. نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، ۱۷(۲)، ۲۷-۱۵.
۲۷. هاشم‌زاده قلعه جوق، ف.، ابی‌زاده، س.، و علیزاده، ا. ص. (۱۳۹۹). شناسایی و اولویت‌بندی مهم‌ترین عوامل مؤثر در پیشبرد برنامه‌های مدیریت شهری در حوزه بافت فرسوده (مطالعه موردی: شهر ماکو). فصلنامه علمی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۱(۴۰)، ۱۵۴-۱۳۷.

28. Albanese, G., Ciani, E., & De Blasio, G. (2021). Anything new in town? The local effects of urban regeneration policies in Italy. *Regional Science and Urban Economics*, 86, 103623.
29. Amado, M. (2018). Wall-Up: Method for the regeneration of settlements and housing in the Developing World. *Sustainable cities and society*, 41, 22-34.
30. Capolongo, S., Sdino, L., Dell'Ovo, M., Moioli, R., & Della Torre, S. (2019). How to assess urban regeneration proposals by considering conflicting values. *Sustainability*, 11(14), 3877.
31. Carnegie, A., & Norris, M. (2015). Strengthening communities, building capacity, combating stigma: exploring the potential of culture-led social housing regeneration. *International Journal of Housing Policy*, 15(4), 495-508.
32. Couch, C. (1990). *Urban renewal: Theory and practice* [Chapter 1 covers post-war approaches to the reconstruction of urban areas]. Basingstoke: Macmillan.
33. Cowan, R., & Rogers, L. (2005). *The dictionary of urbanism*. (Vol. 67). Tisbury: Streetwise Press, Wiltshire, UK.
34. Gibson, M., Thomson, H., Kearns, A., & Petticrew, M. (2011). Understanding the psychosocial impacts of housing type: qualitative evidence from a housing and regeneration intervention. *Housing Studies*, 26(04), 555-573.
35. Governa, F., & Saccomani, S. (2009). Housing and urban regeneration experiences and critical remarks dealing with Turin. *European journal of housing policy*, 9(4), 391-410.
36. Hosseini, A., Pourahmad, A., Taeab, A., Amini, M., & Behvandi, S. (2017). Renewal strategies and neighborhood participation on urban blight. *International Journal of Sustainable Built Environment*, 6(1), 113-121.
37. Korkmaz, C., & Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 95, 102081.
38. O'Connor, J., Gu, X., & Lim, M. K. (2020). Creative cities, creative classes and the global modern. *City, Culture and Society*, 21, 100344.
39. Ozlem, G., (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Cities*, 26(1), 27-37.

40. Parka, S., & Sohn, D. (2013). The roles of urban design in urban regeneration: case studies of the Housing Market Renewal Pathfinder area in Newcastle, UK. *International Journal of Urban Sciences*, 17(3), 316-330.
41. Popik, B. (2005). *Charm city (summary)*. *The Big Apple*. Nicknames of Other Places. –March 25, 2005. URL retrieved on May 5.
42. Pourahmad, A., Hosseini, A., Banaitis, A., Nasiri, H., Banaitienė, N., & Tzeng, G. H. (2015). Combination of fuzzy-AHP and DEMATEL-ANP with GIS in a new hybrid MCDM model used for the selection of the best space for leisure in a blighted urban site. *Technological and Economic Development of Economy*, 21(5), 773-796.
43. Priemus, H. (2004). Changing urban housing markets in advanced economies. *Housing, Theory and Society*, 21(1), 2-16.
44. Ruming, K. (2018). *Urban regeneration in Australia*. New York: Routledge.
45. Tallon, A. (2010). *Urban regeneration in the UK*. New York: Routledge.
46. Turcu, C. (2012). Local experiences of urban sustainability: researching housing market renewal interventions in three English neighborhoods. *Progress in Planning*, 78, 101-150.
47. Unsal, B. O. (2015). State-led urban regeneration in Istanbul: Power struggles between interest groups and poor communities. *Housing Studies*, 30(8), 1299-1316.
48. Vale, L. J. (2018). Cities of stars: urban renewal, public housing regeneration, and the community empowerment possibility of governance constellations. *International Journal of Urban Sciences*, 22(4), 431-460.
49. Vale, L. J. (2018). Cities of stars: Urban renewal, public housing regeneration, and the community empowerment possibility of governance constellations. *International Journal of Urban Sciences*, 22(4), 431-460.
50. Wang, H., Zhao, Y., Gao, X., & Gao, B. (2021), Collaborative decision-making for urban regeneration: A literature review and bibliometric analysis. *Land Use Policy*, 107, 105479.
51. Winston, N. (2009). Urban regeneration for sustainable development: the role of sustainable housing? *European Planning Studies*, 17(12), 1781-1796.
52. Winston, N. (2010). Regeneration for sustainable communities? Barriers to implementing sustainable housing in urban areas. *Sustainable Development*, 18(6), 319-330.
53. Zhou, Z. (2017). New urban paradigm beyond the west: investigating the regeneration of urban villages in Guangzhou, China. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 10(3), 257-274.