

## نقش نخبگان تولیدی - تجاری در ارتقاء محلات رو به زوال شهری

(نمونه موردی: محله ایثار شهر مشهد)

جواد فرهادی (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران)

[javadfarhadi2010@gmail.com](mailto:javadfarhadi2010@gmail.com)

احمد زنگانه (استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران، نویسنده مسئول)

[zanganeh45@yahoo.com](mailto:zanganeh45@yahoo.com)

موسی کمانرودی (استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران)

[kamanroodi@yahoo.com](mailto:kamanroodi@yahoo.com)

محمد سلیمانی مهرنجانی (دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران)

[m\\_soleimani\\_mehr@yahoo.com](mailto:m_soleimani_mehr@yahoo.com)

تاریخ تصویب: ۱۳۹۷/۰۸/۲۱

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۴/۲۳

صص ۲۸۱-۲۹۸

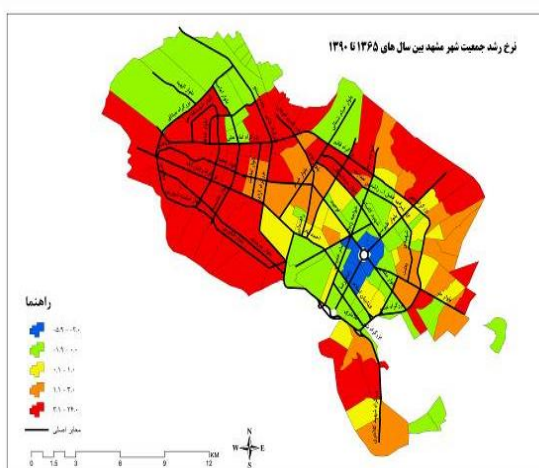
### چکیده

بررسی جمعیت شهر مشهد طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ نشان می‌دهد، این شهر طی سال‌های گذشته شاهد کاهش جمعیت در بخش مرکزی و افزایش آن در لبه‌ها بوده است. پدیده خروج جمعیت و مهاجرت، با عنوان زوال شهری مشخص می‌شود. مسئله اصلی پژوهش حاضر این است که بر خلاف این روند کلی، محله ایثار در محدوده رو به زوال شهر، موفق به نوسازی و ارتقاء شده است. بررسی نقش نخبگان اقتصادی در این ارتقاء، موضوع اصلی این پژوهش است. این تجربه به جهت مستند سازی الگویی به نسبت وفق و وسعت بخشیدن به ادبیات احیای بافت‌های نابسامان شهری، توسعه بر مبنای بخش خصوصی، مشارکت خصوصی - عمومی و حکمروایی خوب شهری دارای اهمیت می‌باشد. این تحقیق بر حسب نوع، توصیفی - تحلیلی و از نظر روش، علی پس از وقوع می‌باشد که از بررسی‌های کتابخانه‌ای، اسنادی و پیمایشی در تبیین موضوع استفاده نموده است. علاوه بر داده‌های میدانی و سرشمارهای رسمی، در این پژوهش، ۹۷ پرسشنامه بین مدیران فروشگاه‌های راسته بازار ایثار توزیع گردید که به ۵۳ درصد از آنها پاسخ داده شد. همچنین روابط فضایی و غیر فضایی به وسیله رگرسیون عمومی و فضایی آزمون گردید. بررسی‌ها نشان می‌دهد، ائتلاف نخبگان تجاری - تولیدی محله ایثار (ماشین رشد)، با سرمایه‌گذاری اولیه و توسعه کسب و کار، موجب افزایش ارزش املاک، جذب و نگاه داشت جمعیت، همچنین ارتقاء کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و افزایش سرانه کاربری‌های خدماتی محله شده‌اند.

**کلیدواژه‌ها:** ارتقاء محله، زوال شهری، ماشین رشد شهری، محله ایثار مشهد، نخبگان.

## ۱. مقدمه

مرکزی شهر و افزایش آن در لبه‌ها بوده است. بنابراین سرشماری‌های رسمی، طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰، مرکز شهر مشهد (هسته تاریخی به مرکزیت حرم مطهر) همواره با رشد منفی (۶- تا ۲- درصد) مواجه بوده است. محدوده این کاهش جمعیت تا حدود زیادی با منطقه ثامن و توسعه شهر تا سال ۱۳۴۵ مطابقت دارد. در مقابل بخش وسیعی از شهر مشهد در غرب، شمال و شرق، با نرخ رشد ۲ تا بیش از ۶ درصد مشخص می‌شوند (براساس مرکز آمار ایران، سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰).



شکل ۱. نرخ رشد جمعیت شهر مشهد

مأخذ: (مرکز آمار ایران، ۹۰-۱۳۶۵)

پدیده شرح داده شده که با خروج جمعیت و مشاغل مشخص می‌گردد، زوال شهری خوانده می‌شود (کلارک، ۱۳۹۲؛ سیف الدینی، ۱۳۸۱). مسئله اصلی پژوهش حاضر این است که، بر خلاف این روند کلی افول و زوال، محله ایشار در محدوده روبه زوال شهر، موفق به ارتقاء شده است. بررسی نقش

پیشینه مرمت بافت‌های نابسامان در مرکز و بافت تاریخی شهرها در شکل کنونی آن به نیمه دوم قرن نوزدهم- در فرانسه و انگلیس - می‌رسد (فلامکی، ۱۳۸۳، ص. ۱۶۱). از آن زمان تا کنون سیر تحول این موضوع در غرب به صورت زیر بوده است:

- دهه ۱۹۵۰: بازسازی شهری
- دهه ۱۹۶۰: بازنده سازی یا تجدید حیات
- دهه ۱۹۷۰: نوسازی شهری
- دهه ۱۹۸۰: توسعه مجدد شهری
- دهه ۱۹۹۰: بازآفرینی
- آغاز قرن ۲۱: نوزایی شهری (حیسی و مقصودی، ۱۳۸۴، ص. ۴).

با تجارب به دست آمده از این سال‌ها، پیوسته ابعاد جدیدی از مسئله بافت‌های نابسامان شهری روشن شده و انگاره‌های جدیدی در مورد دلایل ناکامی و شیوه ساماندهی این بافت‌ها شکل گرفته است، به صورتی که امکان طرح مسئله و در نتیجه ارائه راه‌حل‌های دقیق‌تر را فراهم نموده (لطفی، ۱۳۹۰، ص. ۳۵). بررسی سیر تحول راه‌حل‌های ساماندهی بافت‌های نابسامان در ایران نشان می‌دهد که ما نیز با یک فاصله زمانی، تجارب جهانی را تا حدودی به کار بسته‌ایم. امروزه در جهان روش‌های جدیدی در بازآفرینی شهری بکار گرفته می‌شود. از جمله این روش‌ها، استفاده از توان بخش خصوصی، در قالب مدل ماشین رشد شهری می‌باشد.

## ۱.۱. طرح مسأله

بررسی جمعیت شهر مشهد نشان می‌دهد این شهر طی سال‌های گذشته شاهد کاهش جمعیت در بخش

نخبگان اقتصادی در این احیاء و ارتقاء، مسئله اصلی پژوهش می‌باشد. بنابر پیمایش میدانی و بررسی‌های اولیه، محله ایثار طی دهه گذشته توانسته است با استراتژی توسعه ویژه‌ای، جمعیت پذیر شده و از حالت زوال (خروج جمعیت و اشتغال) خارج شود. در این راستا، سهم بخش خصوصی و بطور مشخص، کسبه بازار ایثار مهم بوده است.

بنابر شواهد، پدیده زوال در شهر مشهد موجب خروج جمعیت متوسط و پردرآمد شده است. ساکنین این محلات با مشکلات متعددی از جمله بدمسکنی، کمبود تاسیسات و تجهیزات شهری، متروکه و مخروبه بودن بخشی از بافت، اتلاف زمین، آلودگی صوتی و هوا، بالا بودن میزان جرم و جنایت و و در مجموع نازل بودن کیفیت محیط مصنوع و زندگی شهروندان روبرو می‌باشند. عدم توجه به این وضعیت، سبب خواهد شد تا حدود ۲۰ درصد از جمعیت مشهد که در محدوده در حال زوال شهر مشهد زندگی می‌کنند دچار محرومیت‌های مضاعف گردند. از طرفی تقریباً تمامی آثار تاریخی شهر مشهد و بخش قابل توجهی از مراکز خدماتی، تجاری، فرهنگی و ...، در بخش رو به زوال شهر قرار دارند. با تمام تلاش‌های صورت گرفته در زمینه نوسازی بافت‌های نابسامان شهر مشهد، متأسفانه موفقیت‌چندانی در این زمینه کسب نشده. لازم است تا ارزیابی مجددی در زمینه ماهیت بافت‌های نابسامان، فرآیند به وجود آمدن آن، و راه‌کارهای حل مشکل صورت پذیرد. در همین راستا، بررسی تجربه محله ایثار به دلیل مستندسازی یک الگوی به نسبت موفق نوسازی محلات شهر درونی و وسعت بخشیدن به ادبیات احیای بافت‌های نابسامان

شهری، توسعه بر مبنای بخش خصوصی، مشارکت خصوصی - عمومی، مدیریت مشارکتی و حکمروایی خوب شهری دارای اهمیت می‌باشد. این مقاله برای اولین بار در ایران به مسئله ائتلاف‌های رشد، مدل ماشین رشد شهری و نقش نخبگان اقتصادی در ارتقاء محلات رو به زوال شهری پرداخته است.

سئوالات اصلی این تحقیق عبارت است از:

- نقش نخبگان اقتصادی (تولیدی - تجاری) در خروج محله ایثار از وضعیت نابسامان/ زوال چیست؟
- عوامل و ساز و کار ارتقاء محله ایثار (به عنوان نمونه‌ای با موفقیت نسبی) چه بوده است؟

در پاسخ به این سئوال‌ها، فرضیه‌های زیر ارائه می‌گردد:

- خواست و اراده ائتلافی از نخبگان تولیدی - تجاری محله ایثار، موجب ارتقاء این محله رو به زوال، و خروج محله آن از حالت زوال شده است.
- نخبگان تولیدی - تجاری از طریق سرمایه گذاری در املاک تجاری (تجاری‌سازی محله) و مسکونی محله، موجب ارتقاء کالبدی، اقتصادی و اجتماعی محله شده اند.
- ارتقاء محله با جذب جمعیت (درون‌کوچی) و خدمات بیشتر به محله همراه بوده است.

#### ۱.۲. پیشینه تحقیق و مبانی نظری

مدل ائتلاف رشد از جمله نظریاتی است که در زمینه تحلیل و تبیین تغییرات شهری، در مقیاس محلات بکار رفته. برای اولین بار مسئله ائتلاف‌ها در خلال بحث

چارلز هینگ<sup>۶</sup> (۱۹۹۵) از مدل ائتلاف رشد استفاده نموده تا به کمک آن به آزمون نقش نهادها و نخبگان شهری در دینامیک رشد شهری آتلانتا پردازد (هینگ، ۱۹۹۵).

کلارک (۲۰۰۱) در مقاله خود، ادبیات مرتبط با تئوری رژیم شهری را به عنوان گونه‌ای از ائتلاف‌های رشد مرور کرده و آن را با ایده‌های جدید در مورد نقش حکومت محلی و مشارکت شهروندان، ناشی از جنبش‌های اجتماعی و دیدگاه‌های جدید و فرهنگ سیاسی یکپارچه می‌کند. او تلاش دارد تا گونه‌شناسی سیستماتیکی از رژیم‌ها بر مبنای حضور و عدم حضور حکومت تهیه کند. از نظر کلارک ماشین رشد یکی از این گونه‌ها می‌باشد (کلارک، ۲۰۰۱، ص. ۱۴ و ۱۵).

داودینگ<sup>۷</sup> (۲۰۰۱) نیز به تاریخچه رژیم‌های شهری می‌پردازد. او رژیم‌های شهری را ابزاری نظری برای تبیین انواع سیستم‌های حکمروایی می‌داند، که ماشین رشد شهری گونه‌ای از آنها می‌باشد (داودینگ، ۲۰۰۱، ص. ۸ و ۷).

دیویس<sup>۸</sup> (۲۰۰۳) به مقایسه نمونه‌هایی از بریتانیا و ایالات متحده پرداخته و به این وسیله تفاوت بین بازآفرینی مشارکتی (مدل بریتانیایی) و رژیم‌ها (مدل ایالات متحده) را نشان می‌دهد و نتیجه می‌گیرد که بعید به نظر می‌رسد در زمینه حکومت متمرکز بریتانیا، رشد ائتلاف‌های رژیم مانند ممکن باشد (دیویس، ۲۰۰۳، ص. ۲۵۷ و ۲۵۳).

تصمیم‌گیرندگان در مورد توسعه اقتصادی و سیاسی مطرح کردید (کلارک، ۲۰۰۱). نخستین بار نظریه نخبگانی از قدرت شهری به وسیله هانت<sup>۱</sup> (۱۹۵۳) در آتلانتا معرفی شد. او دریافت که بیشتر تصمیمات مهم شهر به وسیله اجماع رسمی بین نخبگان اقتصادی، عمدتاً در گردهمایی‌های تجاری و صنعتی، ترسیم می‌شود. در مقابل این نظر، مدل تکثرگرا<sup>۲</sup> از قدرت اجتماع محلی به وسیله دهل<sup>۳</sup> (۱۹۶۱) تکامل یافت. او اعتقاد دارد که قدرت پراکنده‌است و همراه با نخبگان مختلف، در زمان‌های مختلف، در موضوعات متفاوت تسلط دارد. در مدل دهل، نخبگان تجاری از نوعی که هانت<sup>۱</sup> معرفی نموده بود، فقط در یکی از انواع خوشه‌های قدرت تأثیرگذار می‌باشند. مدل ماشین‌رشد شهری و نظریه رژیم‌ها، مدل‌های تکامل یافته بر پایه این دو دیدگاه در مورد نقش نخبگان در تصمیم‌گیری برای توسعه یا زوال فضای انسان ساخت می‌باشند (پسیون<sup>۴</sup>، ۲۰۰۵، ص. ۵۷۲).

از نخستین بررسی‌ها در این زمینه، پژوهش الکین<sup>۵</sup> (۱۹۹۵) می‌باشد که به مقایسه مفاهیم نظری دو نظریه رژیم و ماشین رشد شهری پرداخته‌است. در این زمینه او از آمار توصیفی ساده و تجزیه و تحلیل عاملی استفاده کرده است. نتایج پژوهش الکین نشان می‌دهد که شهرداران و کسب و کارهای مرتبط، با تشدید استفاده از زمین، بازیگران مسلط در ائتلاف رشد هستند (الکین، ۱۹۹۵، ص. ۵۹۷).

1. Hanter
2. Plural model
3. Dahl
4. pacione
5. Elkins

6. Heying
7. Dowding
8. Davies

وایر<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۰۵) بر اساس بررسی لابی‌گری شهری قانون‌گذاران ایالت‌های الینوئیز، اوهایو، میشیگان و نیویورک سه نوع متفاوت از ائتلاف را تشخیص می‌دهند. از نظر آن‌ها موانع نهادی، دامنه ترجیحات بیان شده به وسیله قانون‌گذاران شهر و حومه را محدود کرده است (وایر، ولمن و اسوان استروم<sup>۲</sup>، ۲۰۰۵، صص. ۷۳۰ و ۷۳۴).

باتأکید ویژه بر تئوری ماشین رشد شهری، تغییرات اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی (کالبدی) باراندازهای دوبلین توسط هوگان<sup>۳</sup> (۲۰۰۶) تحلیل شده‌است. او تأثیر بازآفرینی را بر جامعه محلی طی دهه ۱۹۸۰، بعد از معرفی قانون نوسازی شهری ۱۹۸۶ بررسی نموده و مشخص می‌کند، چگونه ماشین رشد، زندگی را به ناحیه ای که با زوال صنعتی مشخص می‌شد، آورده است (هوگان، ۲۰۰۶، ص. ۲۷).

باست و هارلو<sup>۴</sup> (۲۰۰۶) به تجربه رونق و زوال سوئندون برتانیای، از سال ۱۸۴۱ (شکل‌گیری شهر بر اساس صنعت ریلی) تا دهه ۱۹۸۰ پرداخته‌اند. آنها از نظریه ائتلاف‌های رشد به منظور توصیف روند رشد مشاهده شده در دهه ۱۹۳۰ تا ۱۹۵۰ و نیز به عنوان چارچوب تحلیلی استفاده نموده‌اند. بررسی‌ها نشان می‌دهد این مدل جهت تبیین اتفاقاتی که در سوئندون افتاده است کامل نیست، اما می‌تواند چارچوب مناسبی جهت توصیف مراحل توسعه سوئندون باشد (باست و هارلو، ۲۰۰۶، صص. ۳۳-۴۷).

میسچک<sup>۵</sup> (۲۰۱۳) در تحقیق خود بر روی شهر روچستر ایالات متحده، به عملکردهای تخصصی کلینیک مایو پرداخته و نتیجه می‌گیرد، هر چند نظریه ماشین رشد چارچوب مناسبی برای فهم رابطه بین توسعه و تلاش‌هایی بخش خصوصی و شهرداری می‌باشد، اما نقش کلینیک مایو را نمی‌توان کاملاً در چارچوب تئوری ماشین رشد دانست (میسچک، ۲۰۱۳، ص. ۲۵).

ادسک اسمیت<sup>۶</sup> (۲۰۱۴)، بازآفرینی محله در شهر در حال زوال دترویت را بررسی نموده، نتیجه می‌گیرد، بازآفرینی محله زوال یافته فقط با قدرت حکومت محلی ممکن نیست، بلکه باید سایر عاملین قدرتمند - از جمله فعالین اقتصادی - نیز به‌کارگرفته شوند (اسمیت، ۲۰۱۴).

موضوع رشد و زوال شهری با بررسی نیروهای تأثیر گذار بر آن گره خورده است، که می‌توان آنها را در دو دسته عوامل سخت افزاری و نرم‌افزاری (تصمیم‌ها) خلاصه نمود. در این زمینه کینگ و گور<sup>۷</sup> (۱۹۸۷) دو شکل اصلی موانع برای حکومت محلی - به عنوان تصمیم‌گیرنده در توسعه شهر - را برشمرده‌اند:

محدودیت‌های تحمیل‌شده به وسیله شرایط اقتصادی و اجتماعی محلی

محدودیت‌های تحمیل‌شده به وسیله سطوح بالاتر حکومت

در شکل اول، علاوه بر نیروی بازار، برخی موانع، به قدرت مسدودکننده گروه‌های غالب در اجتماع

1. Weir
2. Weir, Wolman & swanstrom
3. Hogan
4. Bassett & Harloe

5. Miszczyk
6. Smit
7. King & gore

زمین شهری بطور متفاوتی استفاده می کنند که ترکیبی از متعلقات عاطفی و علاقه به یک قطعه از اموال می باشد (الکین، ۱۹۹۵، ص. ۵۸۵).

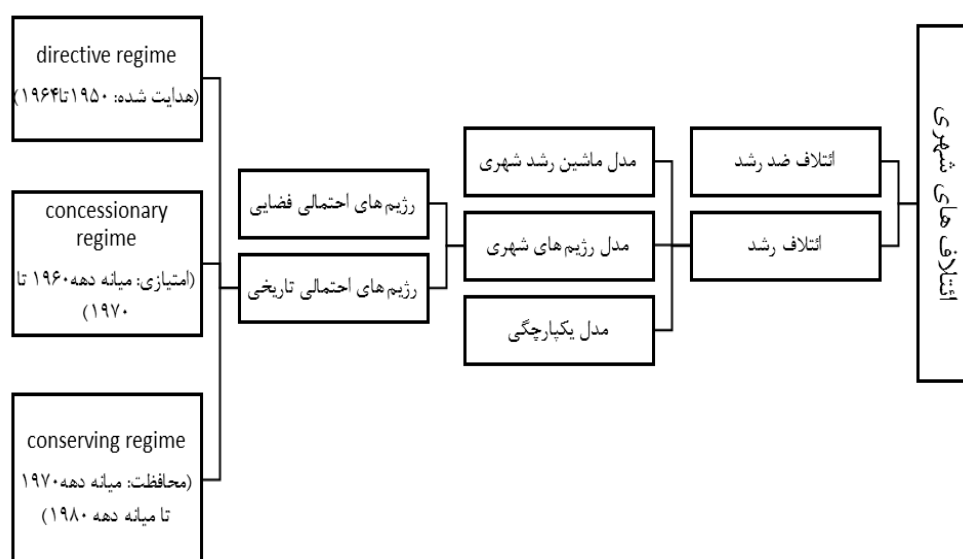
دیگر عنصر این تئوری، ایدئولوژی رشدی است که این باور را ترویج می کند که، رشد سودی مشترک را برای هر دو طرف اجاره دارها و ساکنین ایجاد خواهد کرد (بک هوفن و دیگران، ۲۰۰۵، ص. ۱۰).

این مدل بر منافع مشترک گروه های معین، در ساختار اجتماعی و حول محور اقتصاد سیاسی مکان تأکید می کند. مدل ماشین رشد بر این فرض است که قدرت محلی حول منافع مبتنی بر زمین سازمان می یابد. یکی از فصل مشترک های صاحبان خانه و سرمایه داران یا موجدان، ایجاد شرایطی برای جذب سرمایه گذاران غیر محلی است. دولت محلی ساخت و ساز را تشویق می کند و به جلب حمایت ساخت و سازگران بزرگ ملی و محلی نیاز دارد (دودینگ<sup>۵</sup>، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۴). ملوچ، نخبگانی مانند تجار (به ویژه صاحبان املاک و سرمایه گذاران) را به عنوان نیروی حرکت اصلی در تصمیمات کاربری زمین می دید (هوگان، ۲۰۰۶، ص. ۲۹). پسیون ائتلاف های رشد و ماشین رشد شهری را یکی می داند. ویژگی های کلیدی ماشین رشد از نظر او عبارتند از:

محلی ارجاع دارد که ممکن است دیدگاه های خودشان را بفرمایند تصمیم گیری سیاسی و اقتصادی تحمیل کنند. جهت تبیین این موضوع، مسئله ائتلاف ها از خلال بحث تصمیم گیرندگان در مورد توسعه اقتصادی و سیاسی مطرح گردید (کلارک، ۲۰۰۱). پسیون یکی از بازیگران عمده تولید محیط شهری را ائتلاف های رشد<sup>۱</sup> عنوان می نماید (پسیون، ۲۰۰۵، ص. ۲۰۵). ویر، ولمن و اسون استروم ائتلاف ها را به سه دسته ائتلاف های حزب ساخته<sup>۲</sup>، ائتلاف های سود مبنای<sup>۳</sup>، ائتلاف های حکمران-دلال<sup>۴</sup> تقسیم می نمایند (وایر، ولمن و اسوان استروم، ۲۰۰۵، ص. ۷۴۳-۷۳۹). کلنیوسکی ائتلاف ها را بیشتر به صورت ماشین رشد معرفی می کند و بر محلیت و درخواست رشد تأکید دارد (کلنیوسکی، ۱۳۹۳، ص. ۴۶-۴۷).

ملوچ و لوگان، مکان را به عنوان یک کالا تئوریزه نمودند که تنها یک ضرورت انسانی نیست (ارزش مصرفی)، بلکه کالایی است که تولید درآمد نیز می کند (ارزش مبادله). مکان (جا) به عنوان کالایی که تولید اجتماعی است دیده می شود، از طریق رقابت بین کسانی که به محله ارزش می دهند، به خاطر اجاره ای که می توانند از آن به دست آورند (ارزش مبادله)، و کسانی که به خاطر دلایل غیر اقتصادی به آن ارزش می نهند (ارزش مصرفی)، مانند دل بستگی شان به آن مکان (پیتکین، ۲۰۰۱، ص. ۱۰). همان طور که لوگان و مولوچ (۱۹۸۷) اشاره کرده اند، در زمینه ماشین رشد، صاحب خانه ها و گروه های محله از متعلقات ارزشی

1. Growth Coalition
2. party – impose
3. interest – based
4. governor– broker



شکل ۲. انواع ائتلاف های رشد شهری

مأخذ: (الکین، ۱۹۹۵)

شامل اعضای کارگر (معمولاً اتحادیه های کارگری ساخت و ساز) یا گروه های اقلیت گسترش یابد.

۶. درون ائتلاف حامی رشد، فراکسیون سرمایه می تواند استراتژی هایی را تحمیل کند که تأثیرات منفی جانبی بر دیگران می گذارند، مانند هنگامی که ایجاد یک مرکز خرید جدید منجر به کاهش فروش خدمات نواحی قدیمی تر می شود (پسیون، ۲۰۰۵، ص. ۲۱۲).

دودینگ ماهیت ماشین رشد و دلایل شکل گیری آن را بر اساس مفهوم بخت نظام یافته چنین توضیح می دهد: "مادام که ساخت و سازگران می توانند منافعی به دست آورند چون دیگران نیز بهره مند می شوند، در واقع فشار خود را بر در باز وارد می کنند. تا این حد می توان گفت که آنها بخت یارند: آنچه به نفع آنها است به نفع دیگران نیز هست. این یکی از جنبه های مهم ساختار قدرت است. در یک جامعه سرمایه داری، سرمایه داران به گونه ای نظام یافته بخت یارند، چون

۱. عوامل اصلی ائتلاف رشد تمایل دارند، آن بخش از سرمایه باشند که بیشتر وابسته به مکان است، مانند اجاره داران، کسانی که متکی بر تشدید استفاده از زمین و ساختمان ها در ناحیه ای ویژه، برای افزایش سودها می باشند.

۲. فعالیت های ماشین رشد، به ویژه با ارزش مبادله یک مکان ارتباط دارد و تمایل دارد تا با دخالت حکومت که ممکن است رشد را تنظیم کند مخالفت نماید.

۳. شبکه های رشد، اغلب ائتلاف های خصوصی و عمومی را ترکیب می کنند تا از خودشان در بروکراسی رشد محلی حمایت نمایند.

۵. علیرغم تعهد عمومی به رشد، ترکیب شبکه های رشد می تواند از مکانی به مکان دیگر تفاوت کند و ممکن است فراتر از طبقه سرمایه دار، در مواردی،

توضیح دهنده متغیر وابسته به وسیله رگرسیون عمومی و فضایی سنجیده شده است. ابزار پردازش آماری و کارتوگرافی نقشه ها شامل نرم افزارهای Arc GIS و SAGA, Excel, SPSS می باشد.

#### ۲.۲. متغیرها و شاخص های پژوهش

متغیر وابسته این تحقیق، تعداد جمعیت محله ایشار می باشد. با توجه به انتزاعی بودن مفهوم ماشین رشد به عنوان متغیر مستقل و اینکه تصمیمات نخبگان شهری از طریق سرمایه گذاری در املاک و جذب جمعیت می باشد، شاخص هایی به عنوان متغیرهای میانجی و در نهایت مستقل در دو گروه متغیرهای مرتبط با سرمایه گذاری (۵ متغیر) و متغیرهای مرتبط با جذب جمعیت (۱۲ متغیر) در محله ایشار بررسی گردید که در جدول شماره ۲ ارائه شده است. در حقیقت ما در عدم دسترسی به ترکیب و تصمیمات گروه نخبگان محله به عنوان متغیر مستقل، آثار آنها را که به وسیله آن خواستار رسیدن به اهدافشان بوده اند را به عنوان متغیر واسطه یا میانجی بررسی کرده ایم.

#### ۳.۲. قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهر مشهد به عنوان دومین کلان شهر مذهبی جهان و دومین کلان شهر ایران از نظر جمعیت، با عملکرد غالب فرهنگی - مذهبی، و اهمیت ارتباطی - تجاری در سطح ملی و فراملی، در شمال شرق ایران قرار دارد. این شهر در وسعت رسمی ۳۵ هزار هکتاری، در سال ۱۳۹۵ دارای ۳۱۰۰۱۱۸۹ نفر جمعیت، شامل ۹۱۴۱۴۶ خانوار بوده است (مدیریت آمار، تحلیل و ارزیابی عملکرد، شهرداری مشهد، ۱۳۹۶، ص. ۴). محله فعلی ایشار بخشی از کوی طلاب می باشد که در پی

رفاه همه افراد به وضع اقتصاد بستگی دارد و سرمایه داری موتور توسعه است" (دودینگ، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۷). پشتیبانی از ماشین رشد از طریق ایجاد "ما احساس می کنیم" حاصل می شود که مروجینی از نخبگان از طریق تصویر بوسترسیم<sup>۱</sup> و برندسازی<sup>۲</sup> محلیت ایجاد می کنند... این سیستم سرمایه داری است که بوسیله افرادی باریسک پذیری بالا هدایت می شود، کسانی که بازآفرینی محل ها را هدایت می کنند (هوگان، ۲۰۰۶، ص. ۲۸).

نظریه ماشین رشد شهری یکی از تنها نظریه هایی است که کالایی شدن مکان را تحلیل می کند و سعی در تبیین ارتباط بین فرهنگ، اقتصاد و نهادهای سیاسی دارد (میسچک، ۲۰۱۳، ص. ۴).

#### ۲. روش شناسی پژوهش

##### ۲.۱. روش پژوهش

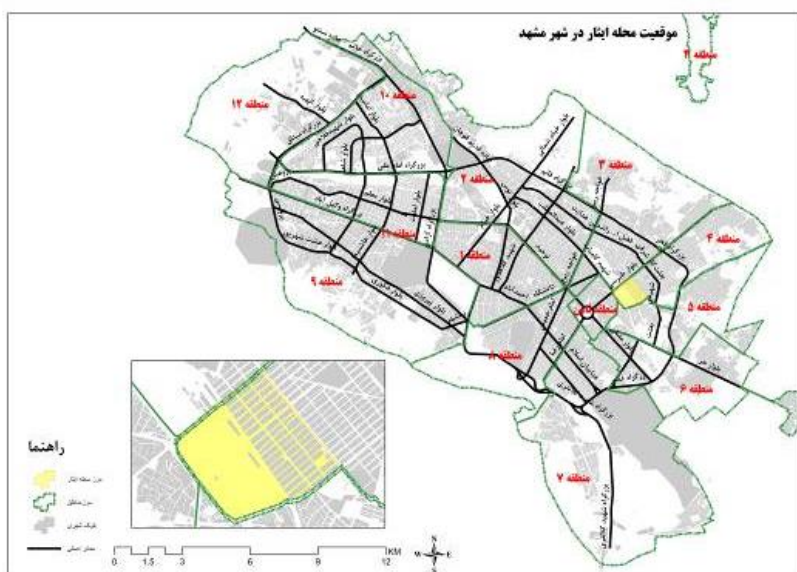
این تحقیق بر حسب نوع، توصیفی - تحلیلی است و به دنبال بررسی دلایل ارتقاء محله ایشار بوسیله مفهوم ماشین رشد می باشد. اما از نظر روش، این تحقیق در گروه مطالعات علی پس از وقوع قرار می گیرد و سعی دارد با بررسی های کتابخانه ای، اسنادی و پیمایشی، تبیینی قابل قبول از نقش عوامل محلی بر ارتقاء محلات شهرداری ارائه دهد. علاوه بر داده های سرشماری های رسمی سال های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵، برای این پژوهش، ۹۷ پرسشنامه بین مدیران فروشگاه های حاشیه راسته بازار ایشار توزیع گردیده که به ۵۱ عدد (۵۳ درصد) از آنها پاسخ داده شده است. همچنین میزان تاثیر عوامل

1. Boosterism
2. Branding



۱۲۱/۵ هکتار وسعت دارد. محله طلاب در سال ۱۳۳۵ با همین عنوان در روی نقشه توسعه فیزیکی شهر مشهد ثبت شده است (مدرس رضوی، ۱۳۸۶، ص. ۲۲۷).

ضمیمه شدن اراضی روستاهای گلشور، تلگرد و محراب خان به شهر مشهد شکل گرفته و در منطقه ۴ شهرداری قرار دارد (سیدی فرخ، ۱۳۹۲، ص. ۲۱۴). این محله در شمال شرق ایستگاه راه آهن و کمی دورتر از هسته تاریخی شهر مشهد واقع شده است و



شکل ۳. نقشه محدوده های مورد مطالعه در شهر مشهد

منبع: نهاد مطالعات و برنامه ریزی شهرداری مشهد

محلات مجاور زندگی می کنند. ۱۵/۷ درصد از مدیران فروشگاهها قبل از سال ۱۳۸۰ و در زمانی که بازار ایشار در حال شکل گیری بود، در این بازار حضور داشته اند (پیشگامان توسعه بازار و هسته اصلی ماشین رشد). ۴۹ درصد از مدیران فروشگاهها نیز در سالهای بعد و طی سالهای اوج گیری بازار به آن وارد شده اند. بنابر بررسی ها، ۲۹/۴ درصد از کسبه بازار ایشار، مالک فروشگاه خود می باشند. اما مرسوم ترین شیوه های تصرف املاک تجاری در این راسته بازار، رهن و اجاره (۵۱ درصد) و یا اجاره (۱۷/۶ درصد) فروشگاهها از مالکین می باشد. همچنین در مورد ۳۸/۸ درصد از

### ۳. یافته های پژوهش

#### ۱.۳. ویژگی های نخبگان اقتصادی تولیدی -

##### تجاری

بنابر اطلاعات جمع آوری شده از ۵۱ پرسشنامه تکمیل شده، فعالین اقتصادی خیابان ایشار که تصمیم گیرندگان در مورد انجام سرمایه گذاری و انتخاب استراتژی توسعه این بازار در میان آنها بوده اند، دارای ویژگی های زیر می باشند:

بنابر اطلاعات بدست آمده، ۲۱/۶ درصد از مدیران فروشگاهها در محله ایشار و ۳۵/۳ درصد آنها نیز در

نمودند. عناصر این ائتلاف (وایر، ۲۰۰۱)، به شرح زیر  
تامین شده است:

ارتباط‌سازی: ایجاد اتحاد و تعهد بین گروهی و  
شکل دهی به شبکه اجتماعی و سرمایه اجتماعی بین  
کسانی که از بازار منتفع می‌شوند.

تعریف منافع مشترک: پیشگامان توسعه محله ایثار،  
با تصویر سازی آینده روشن و موفقیت اقتصادی،  
اقوام، دوستان و همکاران خود را به سرمایه گذاری در  
این راسته بازار تشویق نمودند.

در دسترس بودن اطلاعات و نظر کارشناسی:  
پیشگامان راسته بازار ایثار، آگاهی لازم در زمینه کسب  
و کار مربوط به خود را داشته‌اند. بطوری که تمامی  
آن‌ها، سابقه خیاطی، چرخ کاری و تولید لباس دارند.

عمل سیاسی چند سطحی: یک ائتلاف رشد برای  
رسیدن به اهداف خود احتیاج به ارتباط با سطوح  
مختلف ملی و منطقه‌ای دارد. در این زمینه، کسبه بازار  
ایثار، تجارت خود با استان‌ها و حتی کشورهای  
مختلف را توسعه داده، دامنه نفوذ بازار را افزوده،  
ارزش افزوده بیشتری کسب می‌کنند، که این کار به  
تبع، حجم و مقیاس تولید و اندازه بازار را گسترش  
می‌دهد.

بنابه نظر فردریش<sup>۱</sup> (۱۹۹۳) شکل‌گیری ائتلاف  
نخبگان تجاری وقتی پیش می‌آید که حکومت یا  
سیاسیون از اقتصاد کنار کشیده باشند، بنابراین خلاء  
موجود را بخش خصوصی پر می‌کند  
(فردریش، ۱۹۹۳، ص. ۹۱۴). ائتلاف نخبگان اقتصادی  
بازار ایثار در چنین شرایطی، استراتژی خاصی را در

پاسخ دهندگان، خود یا مالک زمین، آغازگر تجاری  
سازی و سرمایه گذاری در محل بوده‌اند. داده‌ها نشان  
می‌دهد در مجموع ۳۳/۳ درصد از فروشگاه‌ها در  
مالکیت کسبه بازار ایثار می‌باشند. سهم قابل توجهی از  
کسبه (۱۱/۸ درصد) توانسته‌اند کار خود را توسعه داده  
و ۲ فروشگاه ملکی در این بازار داشته باشند. در  
مجموع ۸۹/۵ درصد از پاسخ دهندگان فقط یک ملک  
تجاری استیجاری داشته‌اند، اما سایرین تا ۴ فروشگاه  
استیجاری نیز داشته‌اند. بنا بر اطلاعات جمع آوری  
شده، ۷۰/۶ درصد از فروشگاه‌های این بازار به  
عرضه مانتو می‌پردازند. روسری و چادر (۱۵/۷  
درصد)، لباس بچه (۷/۸ درصد) و فروش کیف و  
کفش (۳/۹ درصد) دیگر کالاهایی هستند که در این  
بازار عرضه می‌شود.

### ۲.۳. کنش استراتژیک نخبگان اقتصادی بازار

#### ایثار

افزایش جمعیت در محله طلباب، در دهه ۷۰، منجر  
به ساخت و ساز در بخش‌هایی از محله ایثار می‌شود.  
در میان این افراد، تعدادی از کارگران خیاطی که تا قبل  
از آن در کارگاه‌های خیاطی خیابان مفتح به صورت  
روز مزد کار می‌کردند و مهارت بیشتری در دادوستد  
داشتند، این توانایی را یافتند که کارگاه و سپس  
فروشگاه تأسیس نمایند. آن‌ها دیگران را برای  
سرمایه‌گذاری در بازار تشویق می‌کردند که در نتیجه  
آن در نیمه دهه ۸۰ و پس از آن، فروشگاه‌های جدید  
از تبدیل واحدهای مسکونی شکل گرفتند. به این  
ترتیب نخبگان تولیدی - تجاری با تشکیل ائتلاف در  
راستای توسعه اقتصادی تجارت و املاک خود اقدام

قراردادهای پیمانکاری و قراردادهای فرعی: بررسی‌ها نشان می‌دهد، ۷۶/۵ درصد از مدیران فروشگاه‌ها، مالک کارگاهی نمی‌باشند. در این رابطه، ۴۴ درصد از مدیران فروشگاه‌ها کالای عرضه شده در فروشگاه را از طریق مجموعه‌ای از روش‌ها، شامل خرید از کارگاه‌ها، سایر فروشگاه‌ها و یا پیمانکاران اختصاصی فروشگاه تهیه می‌کنند. سفارش دادن تولید به کارگاه (۲۰ درصد) و خرید از کارگاه (۲۴ درصد)، بصورت تنها روش نیز از دیگر روش‌های تأمین کالای مورد عرضه در فروشگاه‌ها می‌باشد. این شیوه از فعالیت موجب انعطاف‌پذیری تولید و کاهش مسئولیت و هزینه‌های مختلف نیروی کار (بیمه، پاداش و...)، کارگاه داری و انبارداری می‌شود.

کالایی کردن فضا: رقابت بر سر املاک جدید، جهت توسعه بازار و تجاری سازی، ماهیت املاک در محله ایثار، خصوصاً راسته بازار ایثار را عوض نموده، به طوری که ارزش مبادله ای املاک را به ارزش مصرفی آن رجحان داده است. تبلیغاتی که برای این راسته بازار انجام می‌شود و نیز نماهای ساختمانی که در این محله استفاده شده است نیز در راستای بالا بردن ارزش مبادلاتی و استخراج مازاد سرمایه می‌باشد.

ترکیب اشتغال در محله ایثار بصورت روشنی تحت تأثیر این سرمایه گذاری‌ها می‌باشد، بطوری که ۶۵ درصد از شاغلین در بخش خدمات فعالیت می‌نمایند در حالیکه در منطقه ۴ این متغیر ۵۳/۳ درصد و در شهر مشهد ۵۸ درصد می‌باشد. در همین رابطه، بین سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۴، ۵۲۶۱۶ مترمربع کاربری تجاری و ۹۹۵۹۶ مترمربع کاربری مسکونی در این محله اضافه شده‌است.

پیش گرفته‌اند. آن‌ها در راستای تولید ارزان و با کیفیت، از ابزارها و روش‌های زیر استفاده نموده‌اند: دسترسی به کارگر ارزان قیمت: منطقه چهار شهرداری مشهد مناطق هم‌جوار با آن (مناطق ۳، ۵ و ۶) در نیمه شرقی شهر مشهد قرار گرفته‌اند و قطاع فقیرنشین مشهد محسوب می‌شوند. در سال ۱۳۹۰ مجموعه کارگران ساده و صنعتگر منطقه چهار، ۳۹۳۸۳ نفر بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰).

استفاده از نیروی کار مهاجران افغان: منطقه چهار، پرجمعیت ترین مرکز تجمع مهاجران (۳۹۶۰۲ نفر)، که اکثر آنها افغانی هستند، در شهر مشهد می‌باشد و با دستمزدی پایین‌تر از کارگران ایرانی به خدمت گرفته می‌شوند.

استفاده از کار خانگی بخشی از زنان محله به صورت پاره وقت

استفاده از کارگران بدون مزد: محله ایثار با ۱/۲ درصد، کارکنان فامیلی بدون مزد از کل شاغلین محله، درصد بیشتری از افراد را بدون مزد، نسبت به بقیه محلات منطقه چهار (۰/۵ درصد) و یا متوسط شهر مشهد (۰/۶ درصد)، به کار گمارده است که موجب صرفه‌جویی در هزینه‌ها می‌شود.

مهارت زدایی از نیروی کار: با تخصیص شدن مراحل مختلف تولید، راندمان تولید افزایش یافته، نیروی کار مهارت زدایی و به کارفرما وابسته شده، مهارت و توانایی تولید محصول به صورت مستقل را از دست می‌دهد. در چنین شرایطی از قدرت چانه‌زنی کارگران در مورد دستمزد کاسته می‌شود و کارفرمایان می‌توانند حداقل حقوق را به آنان بدهند.

سال ۱۳۸۵، به ۲/۶ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. بنابر سرشماری‌های رسمی، بین سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵، ۸۴۱ خانوار به این محله اضافه شده‌اند. با توجه به کاهش بعد خانوار در همین سال‌ها، از ۳/۹ به ۳/۳ نفر، و افزایش ۱۳،۶ درصدی سهم گروه سنی ۱۵-۶۴ ساله، بخش قابل توجهی از افزایش خانوارها، به خانواده‌های جوان با فرزندان کمتر تعلق داشته است. همچنین زنانه شدن ترکیب جمعیت نیز در این زمینه موثر بوده، بطوری که نسبت جنسی محله در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ به ترتیب ۹۶/۴ و ۹۷/۸ محاسبه شده است. این شاخص، جذب زنان به محله را جهت دستیابی به مشاغل ایجاد شده در بازار و حاشیه آن را نشان می‌دهد.

### ۳.۵. ضریب تأثیر متغیرهای توضیح‌دهنده ماشین

#### رشد محله ایثار

از آنجا که نتیجه تمامی اقدامات یک ماشین رشد در ورود سرمایه و جمعیت پذیر نمودن یک محله نمود پیدا می‌کند (خروج محله از وضعیت زوال)، در این پژوهش جمعیت به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شد و سایر متغیرهای توضیح‌دهنده وضعیت و نوسانات جمعیت محله، به عنوان متغیر مستقل بشمار آمدند. در این راستا، جهت مشخص شدن وجود رابطه بین متغیرها از نمودار پراکنش، ضریب رگرسیون و تعیین استفاده شده است.

### ۳.۳. تأثیر کنش نخبگان اقتصادی بر تغییر

#### کاربری و ارزش املاک در محله ایثار

تغییرات کاربری اراضی، نشان دهنده تغییر در محتوای محلات است. بررسی آن بخش از محله ایثار که خارج از اراضی راه آهن می‌باشد نشان می‌دهد که بیشترین تغییرات بین سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۴ در دو کاربری مسکونی و تجاری بوده است. از جمله دیگر تغییرات می‌توان به ایجاد ۲۰ کاربری آموزشی، افزوده شدن ۱۱ کاربری مذهبی و ۶ کاربری بهداشتی - درمانی اشاره نمود. در همین راستا، اعضای ماشین رشد با سرمایه‌گذاری و تغییر کاربری‌ها، موفق به افزایش ارزش املاک و دارایی هایشان شده‌اند.

### جدول ۱. افزایش قیمت ملک و میزان اجاره در

#### راسته بازار ایثار

نوع	سال ۱۳۸۰	سال ۱۳۹۷	درصد افزایش
اجاره ملک تجاری (ده هزار ریال برای مترمربع)	۳۶	۱۴۵	۴۰۳
قیمت ملک تجاری (ده هزار ریال برای مترمربع)	۱۷۰	۳۰۰۰۰	۱۷۶

منبع: پیمایش میدانی

### ۳.۴. تأثیر کنش نخبگان اقتصادی بر جمعیت

#### محله ایثار

بررسی تغییرات جمعیت محله ایثار نشان می‌دهد، در حالیکه نرخ رشد جمعیت طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ در حدود منفی یک درصد بوده است، این شاخص بین سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ روندی صعودی یافته و به ۱/۱ درصد رسیده است. در این رابطه متغیر نرخ رشد خانوار به صورت گویاتری از ۰/۵ درصد در

## جدول ۲. ضریب تعیین همبستگی بین نرخ رشد خانوار محله ایثار (سال‌های ۹۵-۱۳۷۵) و متغیرهای توضیح

دهنده

متغیرهای مرتبط با سرمایه گذاری	درصد R2	متغیرهای مرتبط با جذب جمعیت	درصد R2
مترمربع مساحت کاربری تجاری سال ۱۳۹۴	۵۹	جمعیت متولد شده در شهر مشهد(بومی)	۸/۰۷
واحد مسکونی با زیر بنای کمتر از ۱۰۰ مترمربع	-۵/۸۲	نسبت افراد باسواد به جمعیت ۶ ساله و بیشتر محله	-۷/۱۳
اینه دارای اسکلت فلزی و بتن آرمه	۲/۴۹	نسبت خانوارهای اجاره نشین به کل خانوارهای محله	-۶/۸۳
اینه نوساز ساخته شده بین سال های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰	-۱/۴۷	سهم کارکنان مستقل به کل جمعیت در سن کار	۵/۹۶
مجموع کاربری خدماتی	-۰/۰۱	نسبت زنان بی همسر به زنان محله(بر اثر طلاق)	-۴/۹۳
		واحدهای مسکونی دارای یک خانوار ساکن	۲/۳۶
		نسبت جنسی جمعیت	-۱
		نسبت مهاجرین بین سرشماریهای ۸۵-۹۰ به تعداد کل جمعیت محله	-۰/۸۷
		نسبت زنان بی همسر به زنان محله(بر اثر فوت)	۰/۸۶
		سهم کارفرمایان به کل جمعیت در سن کار	۰/۲
		بعد خانوار سال ۱۳۹۵	-۰/۰۶
		نسبت جمعیت ۲۰ تا ۶۰ ساله به کل جمعیت	-۰/۰۱
		نسبت شاغلین به کل جمعیت در سن کار محله	۰

در مدل رگرسیون خطی چندگانه آزمون شده، ضریب  $SIG$  (۰,۰۰۰۰۰۵) بدست آمد که معنی داری آن را تایید می نماید. ضریب تعیین کلی مدل یا سهم تبیین کنندگی تغییرات متغیر وابسته (مومنی و فعال

قیومی، ۱۳۸۹، ص. ۱۱۵) ۰/۴۳ و ضریب تعیین تعدیل شده مدل ۰/۶ بدست آمده است. نتایج بدست آمده از این مدل رگرسیونی نشان می دهد قدرت تبیین کنندگی تعداد اندکی از عوامل قابل اتکا می باشد:

## جدول ۳. متغیرهای معنی دار مدل رگرسیون چندگانه بین نرخ رشد خانوار محله ایثار(سال های ۹۵-۱۳۷۵) و

متغیرهای توضیح دهنده منتخب

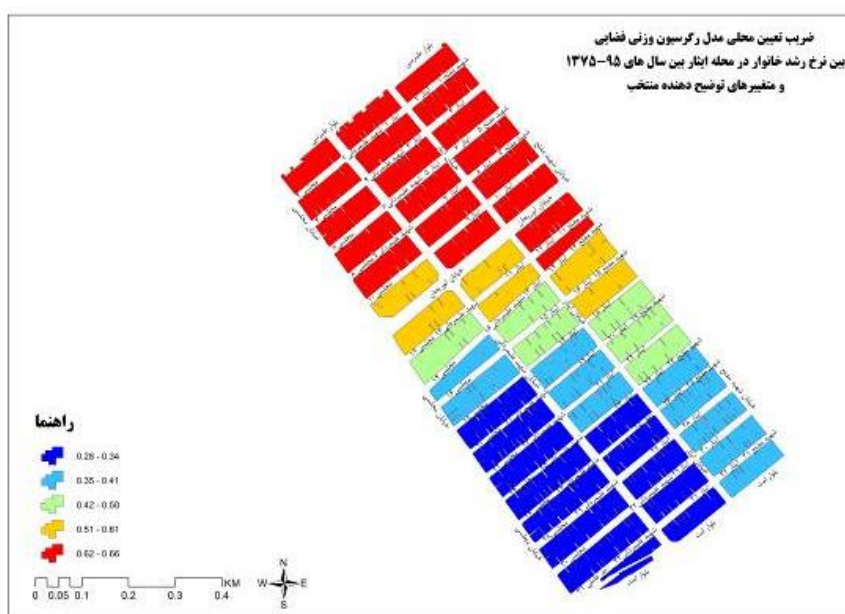
عنوان	R	R2	SIG
مترمربع مساحت کاربری تجاری سال ۱۳۹۴	۰/۶۷	۰/۴۵	۰/۰۰۰۰۰۲
مجموع کاربری خدماتی سال ۱۳۹۴	۰/۳	۰/۰۹	۰/۰۶
سهم واحدهای مسکونی دارای یک خانوار ساکن	۰/۲۴	۰/۰۵	۰/۱۳
سهم کارکن مستقل	۰/۲۲	۰/۰۵	۰/۱۸

با توجه به اینکه مدل رگرسیون چندگانه، یک مدل عمومی می باشد و تفاوت های فضایی را در نظر نمی گیرد، جهت مدل سازی و محاسبه روابط و تأثیرات

فضایی بین متغیر وابسته و متغیرهای مستقل مؤثر در آن از مدل رگرسیون وزنی فضایی (GWR) موجود در نرم افزار GIS ARC استفاده گردید

مدل می‌باشد. ضریب تعیین محلی، میزان تبیین کنندگی متغیرهای مستقل را به تفکیک واحدهایی فضایی (در اینجا بلوک‌های آماری) نشان می‌دهد. بررسی شکل ۴ نشان می‌دهد، در این آماره بلوک‌های شمالی با امتیاز بیشتری توسط متغیرهای مستقل تبیین شده‌اند. در کل، میزان ضریب تعیین رگرسیون فضایی مدل شده ۰/۶۶ می‌باشد.

(عسکری، ۱۳۹۰، ص. ۱۱۱). به علت محدود بودن متغیرهای قابل تعریف در این نرم‌افزار، همچنین عدم معناداری بخش زیادی از این متغیرها در مدل رگرسیون خطی، ۴ متغیر معنادار از نظر آماری بدست آمده در مدل رگرسیون خطی عمومی فوق انتخاب و رگرسیون وزنی فضایی آنها محاسبه گردید. بررسی آماره باقی مانده استاندارد، نشان دهنده پراکنش این متغیر در تمامی بلوک‌های محله و اعتبار تخمین‌های



شکل ۴. آماره ضریب تعیین محلی مدل رگرسیون وزنی فضایی بین نرخ رشد خانوار محله ایشار (سال های ۹۵-۱۳۷۵) و متغیرهای توضیح دهنده منتخب (بر اساس نقاط شکست طبیعی)

ایشار، گروه کوچکی از کارآفرینان ساکن در محله (حدود ۱۰ نفر)، بوده‌اند. سرمایه‌گذاری اولیه (قبل از سال ۱۳۸۰) و خواست آنها در جهت توسعه کسب و کار و افزایش ارزش املاک شان سبب شد تا دیگران نیز به جهت کسب سود و ارتقاء کیفیت زندگی خود در محله سرمایه‌گذاری نموده، محله را از زوال خارج سازند. این سرمایه‌گذاری‌ها همراه با جذب و نگاه

#### ۴. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

هدف محقق گردآوری اطلاعات به روش صحیح و علمی و نیز تجزیه و تحلیل آنهاست تا از این طریق بتواند پاسخ مسئله تحقیق را بیابد و فرضیه یا فرضیه‌ها را مورد ارزیابی قرار دهد. در راستای آزمون اولین فرضیه، بررسی‌های میدانی (مصاحبه‌ها و مشاهده‌ها) نشان می‌دهند، پیشگامان ورود به بازار

تاثیر ماشین‌رشد در ورود کاربری خدماتی و امکانات رفاهی به محله، دومین مسئله‌ای است که در این فرضیه مطرح شده است. تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده نشان می‌دهد بین کاربری‌های خدماتی محله و میزان افزایش جمعیت رابطه ضعیفی وجود دارد. بطوری که در رگرسیون خطی مدل شده از مجموع متغیرها، متغیر کاربری‌های خدماتی سال ۱۳۹۴، تقریباً یک درصد از تغییرات جمعیت را تبیین نموده است. بررسی کاربری اراضی محله نشان می‌دهد بین سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۴، ۲۰ کاربری آموزشی، ۱۱ کاربری مذهبی و ۶ کاربری بهداشتی - درمانی به این محله اضافه شده است. به این ترتیب، هرچند به دلیل توزیع تقریباً یکنواخت کاربری‌های خدماتی در محله، رابطه‌ای قوی بین این کاربری‌ها با افزایش جمعیت در محله مشاهده نمی‌شود، اما با توجه به تعداد کاربری‌های خدماتی اضافه شده، این فرضیه که یکی از کارکردهای ماشین‌رشد و دلایل افزایش جمعیت در این محله، افزایش کاربری خدماتی و رفاهی مورد نیاز ساکنین بوده است، مورد پذیرش است.

دیگر یافته‌های این پژوهش عبارتند از:

ماشین‌رشد می‌تواند در زمینه‌ای از رقابت مبتنی بر بازار آزاد، موجب رشد اقتصادی و منتفع شدن گروه‌های کم درآمد اجتماع محلی شود.

بیکنی از آموزش، افزایش بهره‌وری نیروی کار - در مقابل سرمایه - و خلاقیت به عنوان عوامل افزایش نرخ رشد و بازتوزیع ثروت نام می‌برد (بیکنی، ۱۳۹۳). فعالیت نخبگان محله ایشار، با بهره‌گیری از ترکیب کارمدتری از عوامل تولید (خلاقیت و کارآفرینی) منشاء

داشت جمعیت بوده، بطوری که بین سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵، نرخ رشد جمعیت ۱/۱ درصد و خانوار ۲/۶ درصد در محله بوده است.

بنابر دومین فرضیه، رگرسیون بین متغیرهای توضیح دهنده و افزایش جمعیت در محله، نشان می‌دهد متغیر مساحت کاربری تجاری در سال ۱۳۹۴، با ضریب تعیین ۵۴ درصد، بیشترین میزان توضیح‌دهندگی را در میان سایر متغیرها و با فاصله‌ای بسیار زیاد دارد. در مدل رگرسیون خطی عمومی نیز، متغیر مساحت کاربری تجاری در ۱۳۹۴، ۴۵ درصد از تغییرات جمعیت را تبیین نموده است. این موضوع به وسیله ضریب تعیین مکانی نیز مورد تایید می‌باشد. ضریب تعیین مکانی بدست آمده برای چهار متغیر توضیح دهنده در این پهنه، در مجموع بین ۶۴ تا ۶۶ درصد از رفتار فضایی را در مقابل تغییرات جمعیت تبیین می‌نماید. در بررسی سومین فرضیه، تغییرات جمعیت محله ایشار نشان می‌دهد، در حالی که نرخ رشد جمعیت طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ در حدود ۱- درصد بوده، اما این میزان بین سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ روندی صعودی یافته و به ۱/۱ درصد رسیده است. در این رابطه متغیر نرخ رشد خانوار نیز رو به صعود داشته و از ۰/۵ درصد در سال ۱۳۸۵، به ۲/۶ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. این تغییرات عددی با تغییرات کیفی جمعیت در شاخص‌هایی مانند کاهش بعد خانوار به ۳/۳ نفر، افزایش جمعیت در سن اشتغال ۱۵ تا ۶۴ ساله به میزان ۱۳/۶ درصد بین سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ و زنانه شدن جمعیت محله و جذب بانوان به بازار کار محله ایشار همراه بوده است (نسبت جنسی سال ۱۳۹۵، ۹۷/۸ بوده است).

ارتقاء و کاهش نابرابری محله نسبت به سایر محله ها بوده است.

جدول ۴. سرانه کاربری خدماتی و تجاری در نیمه شمالی و جنوبی محله ایثار، سال ۱۳۹۴

عنوان	جمعیت نفر	مساحت کاربری تجاری - تولیدی	مساحت کاربری خدماتی	سرانه کاربری خدماتی - تولیدی	سرانه کاربری خدماتی
نیمه شمالی	۳۲۲۰	۲۹۴۳۴	۴۳۵۸	۹/۱	۱/۳
نیمه جنوبی	۱۲۳۷۶	۲۳۱۷۰	۱۴۸۴۵	۱/۹	۱/۲

تحولات راسته بازار ایثار گره خورده است، در راستای رقابت پذیر کردن بازار ایثار اقدامات زیر توصیه می-شود:

الف. تأمین زیرساخت های شهری مورد نیاز

ب. ارتقاء کیفیت محیط و چشم انداز

پ. جلوگیری از شکل گیری انحصار در مالکیت و تجارت و انسداد در ارتقاء بازار

ت. توجه به درون زا بودن ارتقاء محله

د. توجه به ارتقاء امنیت محله

بنابر سرشماری سال ۱۳۹۰، محله ایثار با ۶۶,۶ درصد جمعیت بومی (متولدین در شهر مشهد) و ۴/۳ درصد جمعیت مهاجر، نسبت به مقیاس های شهر مشهد (۵/۵ درصد) و منطقه چهار (۴/۸ درصد)، از پایداری جمعیتی بیشتری برخوردار بوده است. به این ترتیب در محله ایثار کوچ اجباری گروه هایی محروم تر و جایگزینی آن ها با گروه های متوسط و پردرآمد (پدیده اصالت بخشی) صورت پذیرفته است (ر.ک. اسمیت، ۱۳۹۰)، بلکه اجتماع محلی ارتقاء یافته است. با توجه به اینکه ارتقاء و پزمردگی محله ایثار با

#### کتاب نامه

۱. اسمیت، ن. (۱۳۹۰). مرزبندی نوین شهری، بهسازی بافت شهری از راه اسکان جمعیت مرفه در شهرهای کینه توز. ترجمه حسام زند حسامی. تهران، ایران: انتشارات دانشگاه تهران.
۲. پیکتی، ت. (۱۳۹۳). سرمایه. ترجمه اصلمان قودجانی. تهران، ایران: انتشارات نقد فرهنگ.
۳. حبیبی، س. م. و مقصودی، م. (۱۳۸۹). مرمت شهری. تهران، ایران: انتشارات دانشگاه تهران.
۴. دودینگ، ک. (۱۳۹۰). قدرت. ترجمه عباس مخبر. چاپ سوم. تهران، ایران: انتشارات آشیان.
۵. سیدی فرخ، س. م. (۱۳۹۲). نگاهی به جغرافیای تاریخی شهر مشهد. مشهد، ایران: انتشارات مرکز پژوهش های شورای شهر.
۶. سیف الدینی، ف. (۱۳۸۱). فرهنگ واژگان برنامه ریزی شهری و منطقه ای، شیراز، ایران: مرکز نشر دانشگاه شیراز.
۷. شهرداری منطقه ۴ شهر مشهد. (۱۳۹۷). نقشه منطقه ایثار. مشهد، ایران: شهرداری مشهد.
۸. عسکری، ع. (۱۳۹۰). تحلیل آمار فضایی با Arc GIS. تهران، ایران: انتشارات سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران.



۹. کلارک، د. (۱۳۹۲). *زوال شهری*. ترجمه احمد زنگانه و همکاران. تهران، ایران: انتشارات جهاد دانشگاهی واحد خوارزمی.
۱۰. کلنیوسکی، ن. (۱۳۹۳). *شهرها و جامعه*. مترجم محمد حسن خطیبی بایگی، تهران، ایران: انتشارات تپسا.
۱۱. لطفی، س. (۱۳۹۰). *تبارشناسی بازآفرینی شهری*. تهران، ایران: انتشارات آذرخش.
۱۲. مدرس رضوی، م. و همکاران. (۱۳۸۶). *مشهد در آغاز قرن چهاردهم خورشیدی*. مشهد، ایران: نشر آهنگ قلم.
۱۳. مرکز آمار ایران. (۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰). *نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن*. تهران، ایران: مرکز آمار ایران.
۱۴. مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). *نتایج مقدماتی سرشماری عمومی نفوس و مسکن*. تهران، ایران: مرکز آمار ایران.
۱۵. مرکز آمار ایران. (۱۳۹۷). قابل دسترسی در [www.amar.org.ir](http://www.amar.org.ir)
۱۶. مومنی، م. و فعال قیومی، ع. (۱۳۸۹). *تحلیل های آماری با استفاده از SPSS*. تهران، ایران: مومنی.
۱۷. نهاد مطالعات و برنامه ریزی شهرداری مشهد. (۱۳۹۷). *لایه های اطلاعات مکانی*. مشهد، ایران: شهرداری مشهد.
18. Bassett, K., & Harloe, M. (2006). Swindon: The rise and decline of a growth coalition. In M. Harloe, C. Pickvance., & J. Urry (Eds.), *Place, policy and politics: Do localities matter?* (pp. 33-47). London, England: Routledge.
19. Carter, T., & Polevychok, C. (2006). *Understanding disinvestment and decline*. Retrieved from <http://ius.uwinnipeg.ca/CRC/Understanding%20Disinvestment%20and%20Decline.pdf>
20. Clark, J. (2001). Six urban regime types: The effects of state laws and citizen participation on the development of alternative regimes. *Public Administration Quarterly*, 25(1), 3-48.
21. Davies, J. S. (2003). Partnerships versus regimes: Why regime theory cannot explain urban coalitions in the UK. *Journal of Urban Affairs*, 25(3), 253-270.
22. Dowding, K. (2001). Explaining urban regimes. *International Journal of Urban and Regional Research*, 25(1), 7-19.
23. Elkins, D. R. (1995). The structure and context of the urban growth coalition. *Policy Studies Journal*, 23(4), 583-600.
24. Friedrichs, J. (1993). A theory of urban decline: Economy, demography and political elites. *Urban Studies*, 30(6), 907-917.
25. Heying, C. H. (1995). *Civic elites, civic institutions and the urban growth dynamic* (Unpublished doctoral dissertation). University of North Carolina, Chapel Hill, NC.
26. Kuyucu, T. (2018). Politics of urban regeneration in Turkey: Possibilities and limits of municipal regeneration initiatives in a highly centralized country. *Urban Geography*, 39(8), 1152-1176.
27. Miszczyk, A. (2013). Specialized growth: Planning and politics in Rochester MN and the growth machine theory. *Cities in the 21st Century*, 3(1), 567-579.
28. Pacione, M. (2005). *Urban geography: A global perspective*. London, England: Routledge.
29. Pitkin, B. (2001). *Theories of neighborhood change: Implications for community development policy and practice*. Los Angeles, LA: UCLA Advanced Policy Institute
30. Smit, E. (2014). *Neighborhood regeneration in a declining city: The case of Detroit* (Unpublished doctoral dissertation). Utrecht University, Utrecht, the Netherlands.
31. van Beckhoven, E., Bolt, G., & van Kempen, R. (2009). Theories of neighborhood change and decline: Their significance for post-WWII large housing estates in European cities. In R. Rowlands, S. Musterd, & R. van Kempen (Eds.), *Mass housing in Europe: Multiple*

- faces of development, change and response* (pp. 20-50). London, England: Palgrave Macmillan.
32. Weir, M. (2001, December). *Metropolitan coalition – Building strategies*. Paper presented at the Urban Seminar Series on Children's Health and Safety, Harvard University.
33. Weir, M., Wolman, H., & Swanstrom, T. (2005). The calculus of coalitions: Cities, suburbs, and the metropolitan agenda. *Urban Affairs Review*, 40(6), 730-760.