



زمینه‌ها و فرایندهای زوال در بخش مرکزی شهر اراک

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۲/۴/۱۲ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۲/۶/۱۲

محمد سلیمانی

دانشیار و عضو هیئت علمی گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه خوارزمی تهران
Soleimani@tmu.ac.ir

سیمین تولائی

استاد و عضو هیئت علمی گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه خوارزمی تهران
Tavallaei@tmu.ac.ir

احمد زنگانه

استادیار و عضو هیئت علمی گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه خوارزمی تهران
Zanganeh45@yahoo.com

حمیدرضا تلخابی

دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی تهران
Hamidtalkhabi@Gmail.com (مسئول مکاتبات)

چکیده

مقدمه و هدف پژوهش: زوال شهری که پدیده‌ای جدید در هسته‌های مرکزی شهرهاست در سال‌های اخیر با پیامدهای اجتماعی و کالبدی خاصی همراه است که در بخش مرکزی اراک نیز نمود یافته است. هدف پژوهش حاضر، بررسی ویژگی‌های اقتصادی - اجتماعی و تغییرات ساکنین محدوده طی یک دهه می‌باشد، تا از طریق آن چرایی و چگونگی تأثیر پذیری کالبد از محتوا (ساکنان) تبیین گردد.

روش پژوهش: راهبرد پژوهش، قیاسی و روش انجام؛ تحلیلی و همبستگی است. از منابع کتابخانه‌ای و بررسی‌های پیمایشی استفاده شده است. محدوده مطالعاتی بافت قدیمی بخش مرکزی شهر اراک است که جامعه نمونه با استفاده از فرمول تعیین حجم کوکران، تعداد ۳۵۰ نفر از ساکنین با سطح اطمینان ۹۵ درصد و بصورت تصادفی انتخاب شده و به منظور تحلیل داده‌های میدانی، از نرم (SPSS) در قالب آزمون‌های (Chi-Square) و (Cramer) استفاده شده است.

یافته‌ها: یافته‌های تحقیق در دو بخش کالبدی و اجتماعی اقتصادی صورت گرفته است. ریزدانی و ناپایداری شدید به همراه نفوذناپذیری ۳۰ درصد از قطعات از ویژگی‌های کالبدی محدوده است؛ و همچنین تغییرات منفی جمعیت، کاهش بعد خانوار، بالا بودن نسبت جنسی، بالا بودن گروه کهن‌سال، افت سطح سواد به خصوص در بین زنان، بالا بوده مهاجران مرد و عمدتاً با مبدأ، روستایی، پایین بودن اشتغال و درآمد از ویژگی‌های عمده اقتصادی و اجتماعی خاص محدوده بخش مرکزی است که ارتباط معناداری میان تمام این شاخص‌ها و فرسودگی ابنیه وجود دارد.

نتیجه‌گیری: گسترش پیرامونی شهر و بی توجهی به بخش مرکزی شهرها باعث خروج ساکنین بومی و جایگزینی آنها به وسیله گروه‌های فقیر اجتماعی شده که نتیجه آن فرسودگی و زوال در بخش‌های مرکزی است. این وضعیت با تئوری‌های پالایش و چرخه زندگی در تحلیل ویژگی‌های زوال مناطق مرکزی شهر اراک قابل اثبات و دارای مصداق‌های بی‌شماری است.

واژگان کلیدی: فرسودگی کالبدی، زوال اقتصادی - اجتماعی، بخش مرکزی، شهر اراک

مقدمه

گذر زمان رد پای خود را بر ابعاد گوناگون حیات شهری می‌گذارد و با سرعتی شتابان در زمان و مکان در جریان است و آنچه بعد از آن در شهر پدید می‌آید، تغییر و القای معنایی متفاوت آن با قبل است (میرکتولی و همکار ۱۳۹۱، ۱۳۰). بررسی‌های موجود حاکی از آن است که فرایندهای رشد و زوال شهری پدیده جدیدی محسوب نمی‌شود؛ چرا که شهرها همیشه در طول تاریخ در دوره‌ای در حال رشد و در دوره دیگر در حال زوال بوده‌اند (زنگانه ۱۳۹۱، ۲). آنچه واضح است؛ فرسودگی بافت شهری از درون خود بافت پدید می‌آید و هر بافت نوساز هم می‌تواند ریشه‌های فرسودگی و ناسازگاری را از همان ابتدا در درون داشته باشد (امینی ۱۳۸۷، ۹). وقتی انگیزه ساکنان برای احیاء و حفظ بافت از بین می‌رود، بافت قدیمی فرسوده و کهنه می‌شود. در این صورت ساکنان اصلی مهاجرت کرده، اقشار بی بضاعت اجتماعی جایگزین آن‌ها می‌شوند. این قبیل بافت‌ها، بافت‌های میانی و بخش مرکزی شهرهای بزرگ را تشکیل می‌دهند (درمان، ۱۳۸۴: ۷ و سجادی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۷۴) که ناشی از عملکرد ناقص اقتصادهای محلی شهری و محرومیت اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی ناشی از آن می‌باشند (Pacione, 1997). امروزه در کشورهای در حال توسعه، مراکز شهرها مکان‌هایی هستند که افراد فقیر در آن زندگی می‌کنند. علت این امر در پایداری تأمین معاش در این بخش‌هاست (پاکشیر و صرافی ۱۳۸۶، ۲۰). نزدیکی به مکان‌های بازاری و دسترسی به طیف گسترده‌ای از فعالیت‌های غیر رسمی جزء ضروری استراتژی‌های بقای آنها به ویژه کودکان و زنان غیر ماهر است (Razzu, 2005: 400). در این محدوده‌ها فقر شهری اعم از «فقر کالبدی» و «فقر خدماتی» متراکم شده و به دلیل «فقر اقتصادی ساکنان» امکان تغییر خود به خودی و ارتقاء محیط زندگی مناسب تقریباً از بین رفته است (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۷۹: ۳-۵). این امر، باعث تخلیه بافت‌های مذکور از ساکنان بومی و قدیمی و حرکت سکونتی آنان به سمت فضاهای جدید یا پیرامونی شهر گشته و به تبع آن، مهاجرت قشرهای کم درآمد و روستایی به این بافت‌ها رو به فزونی می‌گذارد (قربانیان ۱۳۸۹، ۷۹؛ عظیمی ۱۳۷۶، ۹-۱۸). عدم تمکن مالی ساکنان جدید در کنار عدم وابستگی و تعلق خاطر آنها به محل سکونت تازه خود و برخورد صرف سرپناه بودن از جانب آن‌ها، مشکلات بافت‌های قدیمی و محله‌های

مسکونی بخش مرکزی را دو چندان نموده و روند تخریب و فرسودگی بافت، با سرعت بیشتری ادامه می‌یابد. طبیعی است که در چنین بافت اجتماعی؛ که فاقد تجانس فرهنگی است و با جدایی و بیگانگی ساکنان نسبت به یکدیگر مواجه است، روند فرسودگی تشدید می‌شود. در رهیافت حاصل از تحقیقات اجتماعی در آمریکا و انگلیس، که با عنوان رهیافت یا نظریه «مقابله با فقر و محرومیت شهری» شناخته شده است، عنوان گردیده که «محرومیت شهری» نتیجه کاهش درآمد و بیکاری است و این کاهش درآمد، باعث ایجاد مسکن فقیر و محیط فرسوده شده است (آئینی و اردستانی ۱۳۸۸، ۵۲). انحطاط و شیوع این شکل خاص شهری نتیجه باز ساخت شهری است که در بسیاری از شهرهای کشور در پی توسعه فیزیکی ناموزون حاصل شده است.

بخش مرکزی شهر اراک که مشتمل بر بافت تاریخی و قدیمی آن است، بنیادگیری آن به دوره فتحعلی شاه قاجار بر می‌گردد. بافت‌های پیرامون آن، که در پی شکوفایی اقتصاد شهر در سال‌های ۶۰-۱۲۵۰ هـ ش ساخته می‌شوند، به دنبال رشد سریع شهرنشینی و گسترش کالبدی و همزمان با آن کاهش نقش مسکونی بخش مرکزی شهر او افت محیط اجتماعی آن، این محدوده طی سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵ در معرض فرسودگی قرار گرفته است. کاهش تدریجی جمعیت این بافت و جایگزینی مهاجران به جای اقشار بومی ضمن آنکه موجب تنزل انسجام و هویت فرهنگی و اجتماعی این بخش از شهر شده است، در نهایت تضعیف حس تعلق و دلبستگی ساکنان به بافت را به همراه داشته است. نتیجه بلند مدت تداوم این فرایند، انحطاط کالبدی است که روندی است ناپه‌نجا و کیفیت زندگی ساکنین شهری را تحت تأثیر دامنه داری قرار داده و سیمای مرکز شهر را دست‌خوش تحولات عمیقی ساخته است. بدین‌سان، هدف پژوهش حاضر، بررسی ویژگی‌های اقتصادی - اجتماعی و تغییرات ساکنین محدوده طی یک دهه می‌باشد، تا از طریق آن چرایی و چگونگی تأثیر پذیری کالبد از محتوا (ساکنان) تبیین گردد.

پیشینه پژوهش

بررسی منابع موجود در ارتباط با پیشینه مسئله، گویای آن است که در سطح جهان بعد از سال‌های ۱۹۷۰ در ارتباط با شهرهای آمریکایی و در سطح کشور بعد از سال‌های دهه ۷۰ هجری شمسی مطالعات چندی صورت گرفته است که از آن جمله می‌توان به

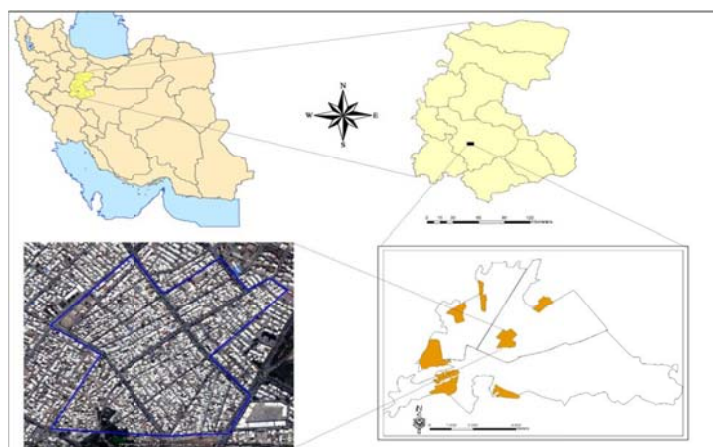
بررسی‌های؛ وینینگ و کونتولی (۱۹۷۸)؛ زوال و تغییرات شهری معاصر جهان و اثر مشهود آن بر شهرهای قدیمی و بزرگ. کالین گوردن (۲۰۰۴)؛ مفهوم پژمردگی در مقاله ارزنده «روش پژمردن: نوسازی شهری، توسعه اقتصادی و تعریف مبهم از آن» (Gorden 2004, 203-237). رابرت فوگلسون (۲۰۰۱) با اثری تحت عنوان «مرکز شهر، ظهور و سقوط آن»، دیوید کلارک (۱۹۸۹) در مطالعه زوال شهرهای بریتانیا (1993 Clark) و همچنین مطالعات مربوط به رابرت بورگارد (۱۹۹۳) در اثر معروفی بنام «صدای افول» (1993 Beaugard) از جمله نخستین و یکی از قابل توجه‌ترین بررسی‌ها در زمینه زوال و فرسودگی بخش مرکزی شهرهاست. از جمله مطالعات داخلی: میرمیران (۱۳۸۲)؛ مناطق تاریخی شهرها و دگرگونی کالبدی آنها. آقا صفری و همکاران (۱۳۸۹)؛ گسترش بی رویه و بدون برنامه شهر تهران و تأثیر آن بر شکل‌گیری بافت‌های فرسوده. پریزادی و همکاران (۱۳۹۰)؛ نقش سیاست‌های برنامه ریزی شهری در پدیده رهاشدگی و فرسودگی بافت‌های مرکزی. سیف‌الدینی (۱۳۹۱)؛ رهاشدگی و طرد واحدهای مسکونی در بخش مرکزی و تأثیر پدیده حومه نشینی جمعیت و تغییر فعالیت‌های اقتصادی بخش مرکزی شهر. تلخایی (۱۳۹۱) در زمینه؛ توسعه درونی بافت‌های بخش مرکزی شهر اراک، می‌توان اشاره نمود.

بستر مکانی - فضایی محدوده مورد پژوهش

محدوده مورد بررسی، در هسته مرکزی شهر اراک واقع است که با ۶۲ هکتار مساحت و ۱۴۳۶۱ نفر جمعیت در سال ۱۳۸۵، به عنوان بافت فرسوده بخش مرکزی، قلمداد می‌شود. به لحاظ موقعیت نسبی، این محدوده در شمال بافت تاریخی واقع شده و با خیابان‌های ادبجو، جواد الائمه، شهید ثامن، دانشگاه، سلمان فارسی، میدان امام خمینی و دروازه شهرجرد محدود می‌گردد و منطبق بر محله‌های قدیمی باغ نظام لشکر و محله درویش‌ها است که یکی از قدیمی‌ترین محله‌های شهر اراک بشمار می‌روند. به لحاظ تاریخی، آغاز شکل‌گیری محدوده، به سال‌های بعد از ۱۲۹۰ هـ ق (۱۲۵۲ هـ ش) می‌رسد که در پی اقدامات عمرانی میزرا حسنخان (برادر امیرکبیر)، شهر از درون کالبد شطرنجی اولیه خارج شده و ساخت و سازهای جدید در حاشیه شمالی آن آغاز می‌گردد.

روش شناسی پژوهش

راهبرد پژوهش، قیاسی بوده و در چارچوب روش‌های تحلیلی و همبستگی با تأکید بر نگرش سیستمی است. همچنین از مفاهیم و الگوهای تحقیق کمی و کیفی نیز استفاده شده است. مواد پژوهش شامل منابع کتابخانه‌ای - اسنادی (کتب و منابع نوشتاری،



شکل (۱): موقعیت مکانی محدوده مورد مطالعه

چهارچوب نظری پژوهش

امروزه شهرها علاوه بر «گسترش فیزیکی» که یکی از فراگیرترین، ملموس‌ترین و نافذترین فرایندهای جغرافیایی است، با فرایند دیگری تحت عنوان؛ «ضد شهرنشینی و زوال بخش مرکزی شهر» مواجه شده‌اند که در تقابل با الگوی «رشد کالبد» شهری است (Clark, 1992: 78). ناحیه رو به زوال که مفهومی تازه در ادبیات شهری است این‌گونه تعریف شده است؛ ناحیه‌ای که هم‌جوار یا حتی پیرامون مرکز شهر است؛ جایی که نیاز برای توسعه دوباره شدید بوده و ساختمان‌ها در شرایط بد و از نظر ظاهری رو به زوال می‌باشند (سیف‌الدینی ۱۳۸۸، ۳۷۷). زوال شهری (Urban Decay) فرایندی اجتماعی است که در اثر آن یک شهر یا بخشی از شهر ترمیم نمی‌شود، همراه با کاهش یا تغییر جمعیت و تجدید ساختار اقتصادی، سطح بالای عدم اشتغال محلی، خانواده‌های جدا از یکدیگر، نبود سرمایه‌گذاری‌های متهورانه، جنایت، منظره‌های طرد شده و غیرمطلوب (همان ۱۳۹۰، ۴۱۵). رایج‌ترین معیار برای سنجش زوال شهری، «افت جمعیتی» یک شهر و یا کل منطقه کلان شهر است (Bradbury et al 1982, 18). بر همین بنیاد؛ زوال شهری معنای کارکردی و توصیفی دارد؛ زوال در معنای توصیفی خود به کاهش جمعیت و یا فرصت‌های شغلی اشاره دارد و در معنای کارکردی خود به معنای تغییراتی است که به نوعی کارکرد شهر و یا دیگر توده‌های شهری را مختل می‌سازد (Ibid).

عوامل دگرگون ساز طبیعی و انسانی موثر در فرسودگی بافت شهری و بخش مرکزی شهرها به قرار زیر می‌باشند:

الف: عوامل طبیعی - شامل نوع آب و هوا و اقلیم، هیدرولوژی، ژئومورفولوژی و ... که هر یک به نوعی در تسریع فرسودگی کالبد مؤثرند. برای نمونه، یخبندان در تخریب فیزیکی، نور آفتاب در بی رنگ کردن، باد و باران در تخریب و بی رنگ کردن سیما و ساختار عناصر و فضاهای شهری تأثیر دارند (قربانیان ۱۳۸۹، ۸۴-۸۵).

ب: عوامل انسانی - الگوهای اجتماعی و کالبدی دارای خاصیت پایداری و مقاومت بوده و با یک اختلاف زمانی و از طریق یک متغیر وابسته یعنی فعالیت‌ها و رفتارهای افراد روی یکدیگر اثر می‌گذارند (بحرینی ۱۳۷۶، ۱۳۱).

بدینسان؛ انسان و فعالیت‌های او مهم‌ترین عامل فرسودگی و تخریب بناها و فضاهای شهری است که در سه گروه (اجتماعی، اقتصادی و کالبدی) قابل بررسی‌اند

(قربانیان، ۱۳۸۹: ۸۴-۸۶). بر این اساس، سه تئوری مطرح شامل؛ تئوری‌های اکولوژیکی، مدل‌های خرده فرهنگی و فرضیه‌های اقتصادی عوامل فرسودگی را مورد ارزیابی قرار داده‌اند (Pit Kin 2001; Ding & Knaap 2002). تئوری‌های اکولوژیک تغییرات شهری را در قالب مدل تکوین و تکامل (تولد، سالمندی و نهایتاً تخریب و زوال) مورد بررسی قرار می‌دهند (Ibid). تئوری‌های فرهنگی؛ تغییرات نواحی اجتماعی شهرها را به تبعیت از ویژگی‌های خانوادگی، ترکیب قومی - نژادی ساکنان (Glaster et.al 2003) می‌بینند. در حالی که مدل‌های اقتصادی، بر نیروهای حاکم بر تجمع سرمایه و نهادهای موثر بر این امر تأکید دارند (Ding & Knaap 2002). از جمله دیدگاه‌های اقتصادی ارائه در علل و ریشه یابی زوال بخش مرکزی شهرها، تئوری پالایش (Filtering) و تئوری چرخه زندگی^۱ می‌باشد. اساس تئوری پالایش بر عدم سرمایه‌گذاری مالکان مسکن کهنه درون شهر به دلیل افزایش هزینه‌های نگهداری آنها استوار است (Glaster et.al 2003) که در نهایت باعث خروج ساکنین بومی و جایگزینی آنها به وسیله اقشار فقیر می‌شود (Carley 1990). همزمان با وقوع تحولات کارکردی وسیعی در سطح بخش مرکزی شهر، افت ضریب سکونت و افزایش فعالیت‌های اقتصادی و ورود اقشار فقیر در این بخش است (رهنما ۱۳۸۸، ۸۵). کیفیت پایین کالبدی به همراه ورود مهاجران جدید، موجبات پرمردگی فیزیکی^۲ (سیف‌الدینی ۱۳۹۱، ۱۹۳) و عدم اعتماد اجتماعی و به تبع آن تغییرات محله‌ای (Temkin & Rahe 1998) را شدت می‌بخشد.

تئوری چرخه زندگی، زوال بخش مرکزی شهرها را در پنج مرحله به شرح زیر مورد ارزیابی قرار می‌دهد:

مرحله اول (سلامت) - وجود مسکن همگن، در آمد متوسط ساکنین و دسترسی بالا به امکانات از ویژگی‌های این مرحله است. مرحله دوم (افت در شرف وقوع و اولیه) - وجود مسکن کهنه، افت در آمد و سطح آموزش، درون ریزی و مهاجرت اقلیت‌ها و ... در این مرحله حادث می‌شود. مرحله سوم (افت بسیار واضح) - تراکم بالا، زوال عینی و فیزیکی بالا، کاهش درون کوچان بومی، افزایش گروه اقلیت‌ها، کاهش مسائل بیمه و امور مالی و ...، مرحله چهارم (افت تسریع شده) - این مرحله اغلب با افزایش واحدهای خالی، وجود افراد کم درآمد و مستأجر و یا گروه‌های قومی - نژادی سالمند، نرخ بیکاری بالا، وقوع جرم و جنایت، افت خدمات همگانی و عمومی، وجود غایبین با دارائی‌های بالا قابل تشخیص می‌باشد.

بحث و یافته‌های پژوهش

(۱) متغیرهای کالبدی

▪ دانه بندی قطعات

در محدوده مطالعاتی از ۳۹۳۴ پلاک موجود، تعداد ۳۵۴۷ پلاک، کمتر از ۲۰۰ متر مربع مساحت دارند. به عبارت دیگر ۹۰ درصد پلاک‌های موجود شرط فوق را دارا می‌باشند. از طرف دیگر پلاک‌های ریزدانه مساحتی بالغ بر ۳۱۹۸۲۵ متر مربع، معادل ۷۰ درصد کل قطعات را به خود اختصاص داده‌اند (طرح محیط پایدار ۱۳۸۶، ۱۰۵).

▪ معابر و دسترسی‌ها

بر اساس معیار نفوذ ناپذیری، ۳۰ درصد از بلوک‌های محدوده نفوذ ناپذیر قلمداد می‌شوند. علاوه بر این عامل، مشکل عدم وجود سلسله مراتب دسترسی به خصوص در معابر شمالی- جنوبی محدوده و عدم ارتباط مطلوب در معابر شبه ارگانیک بخش غربی بافت‌های قدیمی شهر، از جمله مسائل محدوده بشمار می‌رود (طرح محیط پایدار ۱۳۸۶، ۱۰۶).

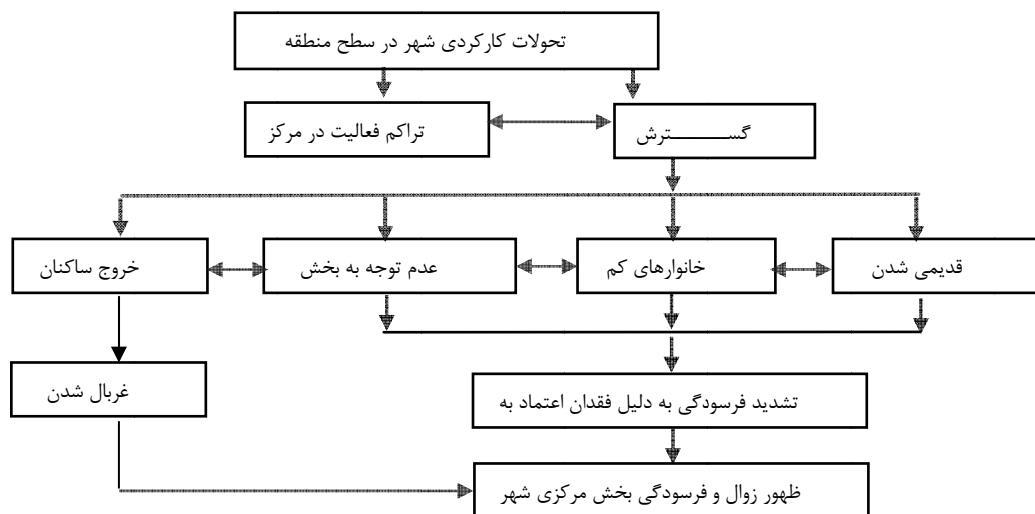
▪ پایداری و ناپایداری ابنیه

بر اساس معیار کیفیت و ناپایداری ابنیه، ۹۷ درصد از ساختمان‌ها، با آجر و آهن ساخته شده‌اند. به لحاظ کیفیت بنا، حدود ۶۰ درصد از ساختمان‌ها دارای کیفیت تخریبی و ۲۵ درصد نیز دارای کیفیت مرمتی بوده‌اند. به عبارتی ۸۵ درصد بناهای موجود در گروه ساختمانی غیر قابل نگهداری قرار می‌گیرند، که به معنای ناپایداری شدید ابنیه می‌باشد (طرح محیط پایدار ۱۳۸۶، ۱۰۶).

مرحله پنجم (ترک)- مرحله نهایی چرخه زندگی با ترک همراه است که از نشانه‌های آن فرسودگی شدید، فقر و بی خانمانی، نرخ بالای جرم، نقدینگی منفی ناشی از ساختمان‌ها می‌باشد.

هر چند عوامل متنوع و با طیف وسیعی در شکل گیری پدیده زوال شهری ایفای نقش می‌نمایند که به دلیل تنوع و گوناگونی شرایط شهرها و مناطق کلان شهری در هر کشوری از نظر اندازه (وسعت)، آب و هوا، ترکیب نژادی، عمر، کارکرد تخصصی اقتصادی منطقه، سطح در آمد، درصد جمعیت وابسته، توزیع سنی، ساختار دولتی و اداری، وسایل حمل و نقل، تراکم و شکل طرح ظاهری متفاوت است (Bradbury et al 1981: 13-14).

مبنای نظری مقاله حاضر بر پایه دو تئوری؛ پالایش (فیلترینگ) و تئوری چرخه زندگی می‌باشد. در ارتباط با تئوری پالایش، شاخص‌ها و متغیرهای اقتصادی- اجتماعی موثر در عدم سرمایه گذاری و به تبع آن ظهور فرایند فرسودگی و در ارتباط با تئوری چرخه زندگی، مرحله دوم این فرایند (افت در شرف وقوع و اولیه) با بررسی ویژگی‌های آن در زمینه افت جمعیتی، مهاجرت و مبدأ مهاجران، سواد و سطح تحصیلات، در آمد و ... مورد واکاوی قرار می‌گیرد.



شکل (۲) نمودار توضیحی فرایند زوال و فرسودگی بخش مرکزی شهرها با الهام از دیر (Dear 1976)

جدول (۱): مقایسه جمعیت بافت و کل شهر طی دوره‌های ۸۵-۱۳۷۵

عنوان	۱۳۷۵		۱۳۸۵		نرخ رشد (درصد)
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	
شهر اراک	۳۸۱۵۹۴	٪۱۰۰	۴۴۶۷۶۰	٪۱۰۰	٪۱/۸
محدوده بافت فرسوده	۱۶۰۹۴	٪۴/۲۲	۱۴۳۶۱	٪۳/۲۱	٪-۱/۱۳

مأخذ: نتایج سرشماری سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران

جدول (۲): مقایسه جمعیت، تعداد و بعد خانوار شهر اراک با محدوده بافت فرسوده

عنوان	۱۳۷۵		۱۳۸۵		بعد خانوار
	جمعیت	تعداد خانوار	جمعیت	تعداد خانوار	
شهر اراک	۳۸۱۵۹۶	۸۴۶۳۸	۴۴۶۷۶۰	۱۲۱۶۵۹	۳/۶۷
بافت فرسوده	۱۶۰۹۴	۳۸۵۶	۱۴۳۶۱	۴۲۴۰	۳/۳۸

مأخذ: نتایج سرشماری سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران

▪ نسبت جنسی

محدوده دارای نسبت بالاتری از سکونت مردان (۱۰۹،۴ درصد) به زنان در مقایسه با شهر و کل کشور است. این موضوع نشان دهنده سکونت شمار بیشتری از مهاجران مرد در محدوده می‌باشد.

متغیرهای اجتماعی - اقتصادی

الف) تحلیل ویژگی‌های جمعیتی

▪ تغییرات جمعیت

بر مبنای نتایج سرشماری ۱۳۷۵، محدوده بخش مرکزی دارای جمعیتی معادل ۱۶۰۹۵ نفر بوده است که این میزان، معادل ۴/۲۲ درصد از جمعیت کل شهر اراک می‌باشد. در سال ۱۳۸۵ این محدوده با دارا بودن ۱۴۳۶۱ نفر، با کاهش ۱۷۳۳ نفری جمعیت مواجه بوده است و نرخ رشد ۱/۱۳- محدوده در مقابل نرخ رشد ۱/۸ کل شهر، حاکی از جمعیت‌گریزی شتابان و کاهش تمایل برای سکونت در محدوده می‌باشد. این در حالی است که با احتساب نرخ رشد شهر، جمعیت محدوده می‌بایست به ۱۹۲۳۸ نفر افزایش می‌یافت. لازم به ذکر است که طی این دوره ۶۵۱۶۰ نفر به جمعیت شهر اراک اضافه شده و شهر با روند صعودی جمعیت مواجه بوده است.

▪ بعد خانوار

طی سرشماری ۱۳۷۵-۸۵ بعد خانوار در سطح شهر از ۴/۵۱ به ۳/۶۷ نفر رسیده و در محدوده بافت فرسوده، بعد خانوار از ۴/۱۷ به ۳/۳۸ نفر نزول یافته است. در حالت کلی، کاهش ابعاد خانوار طی سال‌های به عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی و محیطی بستگی دارد. تغییرات بعد خانوار محدوده را می‌توان ناشی کاهش شمار مولید در سطح کشور، استان، شهر و محدوده و همچنین ورود مهاجران یک دو نفره دانست (۴،۶ درصد، خانوار گروهی).

▪ تراکم ناخالص جمعیت

تراکم ناخالص جمعیت محدوده بخش مرکزی معادل ۲۳۱ نفر در هکتار می‌باشد که این رقم برای کل شهر ۸۹،۳ نفر در هکتار است.

▪ ساختار و گروه‌های سنی ساکنین

مقایسه ساختار سنی در سال‌های ۱۳۷۵ و ۸۵ نشان می‌دهد که جمعیت محدوده مورد مطالعه، در حال گذار از جوانی به میان‌سالی و کهن‌سالی می‌باشد. همان‌طور که در جدول زیر نیز مشاهده می‌شود، در سال ۱۳۷۵ جمعیت زیر ۱۴ سال معادل ۳۳/۸ درصد جمعیت محدوده بافت را شامل می‌شدند که این رقم در سال ۸۵ به ۱۹ درصد نزول یافته (در کل شهر ۲۱/۹ درصد) و در

جدول (۳): توزیع جمعیت بر حسب جنس در محدوده مطالعاتی طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵

نسبت جنسی (درصد)	زن	کل	
		مرد	کل
٪۱۰۲/۳	۷۹۵۳	۸۱۴۱	۱۶۰۹۵
٪۱۰۹/۴	۶۸۵۸	۷۵۰۳	۱۴۳۶۱

مأخذ: نتایج سرشماری سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران

جدول (۴): ترکیب گروه‌های سنی جمعیت محدوده مورد مطالعه

ساختار سنی	۱۳۷۵		۱۳۸۵	
	محدوده	شهر	محدوده	شهر
	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی
کمتر از ۱۴ سال	۵۴۵۳	۳۳/۸۸٪	۹۸۲۱۱	۲۱/۹۸٪
بین ۱۵ تا ۶۵ سال	۹۷۵۸	۶۰/۶۳٪	۳۲۷۱۸۹	۷۳/۲۴٪
بالای ۶۵ سال	۸۸۳	۵/۴۹٪	۲۱۳۶۰	۴/۷۸٪
جمع کل	۱۶۰۹۴	۱۰۰٪	۴۴۶۷۶۰	۱۰۰٪

مأخذ: نتایج سرشماری سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران

کاهش را در عدم تمایل به سکونت، افزایش درصد افراد کهن‌سال و ورود مهاجران بی سواد می‌داند. بر مبنای نتایج بررسی میدانی، بیش از ۶۰ درصد زنان و مردان محدوده به لحاظ تحصیلات؛ بی‌سواد، ابتدایی و راهنمایی هستند. در مجموع زنان محدوده نسبت به مردان از سطح سواد پایین تری قرار داشته و در مقطع کارشناسی ارشد، هیچ زنی وجود ندارد. بیشترین فراوانی مقطع تحصیلی زنان در مقطع ابتدایی و راهنمایی و برای مردان، مقاطع راهنمایی و دبیرستان می‌باشد.

▪ روند جابه‌جایی جمعیت

یکی از شاخص‌های مهم جمعیت، مهاجرت است. طی سال‌های ۱۳۷۵-۸۵ تعداد ۲۳۳۶ نفر مهاجر به محدوده بافت وارد شده‌اند که ۱۶/۳ درصد از جمعیت محدوده را شامل می‌شوند. در این بین سهم مهاجران مرد ۱۶۸۶ نفر (۷۶/۵ درصد کل مهاجران وارد شده) می‌باشند. علت این امر در نزدیکی به بخش بازار و تجارت شهر و مهیا بودن زمینه فعالیت و اشتغال افراد جوان و غالباً مجرد می‌باشد.

مقابل سهم گروه‌های سنی ۱۵ تا ۶۵ سال و بالای ۶۵ سال افزایش داشته است. همچنین جمعیت بالای ۶۵ سال محدوده (۸/۵۶ درصد) در مقایسه با کل شهر (۴/۸ درصد) بیشتر است که می‌توان این روند و فراشد را دال بر پیری جمعیت محدوده، مهاجرت به بیرون جمعیت جوان، کاهش زاد و ولد و گذار جمعیتی است. همچنین نتایج بررسی میدانی نشان می‌دهد که ۱۴ درصد سرپرستان خانوار بین ۲۰ تا ۳۰ سال، ۲۷ درصد بین ۳۰ تا ۴۵ سال، ۳۹ درصد بین ۴۵ تا ۶۵ سال و ۲۰ درصد نیز بیش از ۶۵ سال سن دارند.

(ب) ویژگی‌های اجتماعی و اقتصاد خانوار

▪ سطح سواد و تحصیلات

بررسی میزان باسوادی در بین زنان و مردان در محدوده، شکاف جنسیتی سواد، طی سال‌های ۷۵ و ۸۵ را نشان می‌دهد. میزان با سوادی محدوده طی این دهه از ۸۳/۲ درصد به ۹۲/۷ درصد افزایش داشته است، اما به لحاظ جنسی در بین زنان سطح با سوادی نه تنها روند صعودی نیافته؛ بلکه از ۷۷/۹ درصد به ۶۹/۳ درصد با کاهش نیز مواجه بوده است. نتایج یافته‌ها علت این

جدول (۵): بررسی میزان با سوادی بر حسب جنس در محدوده مطالعاتی ۱۳۸۵

سال	جمعیت ۶ سال و بیشتر		باسواد	
	مرد	زن	مرد	زن
	کل	تعداد	درصد	تعداد
۱۳۷۵	۱۴۳۶۸	۷۱۱۸	۸۳/۲٪	۱۱۹۵۱
۱۳۸۵	۱۳۳۲۳	۶۳۶۳	۹۲/۷٪	۱۱۴۰۸

مأخذ: نتایج سرشماری سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران

جدول (۶): تعداد مهاجران وارد شده به محدوده به تفکیک زن و مرد در دهه ۷۵ - ۱۳۸۵

جمع	درصد	مهاجران مرد		مهاجران زن	
		تعداد	سهم (درصد)	تعداد	سهم (درصد)
شهر اراک	۸۰۸۱۵	۴۶۱۹۶	۵۷/۱۶٪	۹۳۴۶۱	۴۲/۸۳٪
محدوده بافت	۲۳۳۶	۱۶۸۶	۷۶/۵٪	۵۵۰	۲۳/۵٪

مآخذ: نتایج سرشماری سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران

■ وضعیت شغلی و میزان درآمد ساکنین بر اساس آمارهای ۱۳۸۵، تعداد ۵۴۷۳ نفر، معادل ۷۲٫۹ درصد مردان در رده سنی ۱۵-۶۵ سال قرار دارند که به عنوان جمعیت فعال قلمداد می‌شوند. با توجه به اینکه از کل جمعیت فعال مرد محدوده تنها ۳۱۴۳ نفر شاغل می‌باشند، بنابراین نسبت اشتغال، ۵۷٫۴ درصد خواهد بود. همچنین بار تکفل ناخالص در محدوده معادل ۳/۸ درصد می‌باشد که در مقایسه با شهر (۳/۶ درصد) و کل کشور (۳/۵ درصد) رقم بالایی است که نشان دهنده وضعیت نامناسب اشتغال و بالا بودن ضریب سرباری در محدوده می‌باشد. بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد که ۶۲/۵ درصد سرپرستان مرد شاغل، ۱۷/۵ درصد بیکار و ۲۰ درصد نیز بازنشسته و از کار افتاده و دارای درآمد بدون کار بوده‌اند.

ج) بررسی رابطه بین شاخص‌های اقتصادی-اجتماعی و کیفیت کالبدی

انسان و فضا رابطه‌ای انکارناپذیر با هم دارند. انسان توسط فرهنگش بر محیط اثر می‌گذارد. فرهنگ حالت کلی دارد و وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنین را نیز شامل می‌شود. در واقع ویژگی‌های اجتماعی ساکنان محلات مسکونی مرکز شهرها، تا حد زیادی بیانگر کیفیت زندگی و محیط مسکونی محلات می‌باشد (سجادی و همکاران ۱۳۸۶، ۱۹۴). هدف این بخش از مقاله، بررسی رابطه شاخص‌های اقتصادی-اجتماعی و زوال کالبدی است که عبارتند از:

مطالعه وضعیت ساکنین محدوده بر اساس محل تولد آن‌ها نشان می‌دهد که تنها ۶۰ درصد متولد همین محدوده هستند. هم‌چنین مقایسه کسانی که محل تولد آن‌ها شهر دیگر و یا آبادی دیگر بوده در سطح محدوده و شهر نشان می‌دهد که درصد مهاجران شهری با ۱۱/۱۵ درصد و مهاجران روستایی ۲۵/۳۴ درصد می‌باشند که در مقایسه با مهاجران روستایی کل شهر ۲۳/۹ درصد از درصد بیشتری برخوردار است. این امر حاکی از جذابیت بالای محدوده برای مهاجران روستایی است.

نتایج بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد که ۲۲/۲ درصد ساکنین محدوده در کمتر از ۱۰ سال گذشته به این محدوده وارد شده‌اند که از این تعداد بیش از ۳۵ درصد آنان در کمتر از ۵ سال گذشته بوده است. همچنین سهم خانوارهای با سکونت بین ۱۰ تا ۲۰ سال، ۲۳/۱ درصد می‌باشد. بر این مبنا می‌توان گفت که بیش از ۴۵/۳ درصد از ساکنین طی ۲۰ سال گذشته وارد محدوده شده‌اند که حاکی از تغییرات شدید گروه‌های اجتماعی در بخش مرکزی شهر می‌باشد.

جدول (۸): ترکیب جابجایی خانوارها بر اساس دوره‌های جابجایی

مدت اقامت	فروانی	درصد
زیر ۱۰ سال	۷۸	۲۲/۲۹٪
بین ۱۰ تا ۲۰ سال	۸۱	۲۳/۱۴٪
بین ۲۰ تا ۳۰ سال	۹۳	۲۶/۵۷٪
بالای ۳۰ سال	۹۸	۲۸/۰۰٪
جمع کل	۳۵۰	۱۰۰٪

جدول (۷): وضعیت ساکنین محدوده بافت فرسوده بر اساس محل تولد در سال ۱۳۸۵

تعداد	شهر یا آبادی	شهر دیگر	آبادی دیگر	خارج از کشور	اظهار نشده
شهر اراک	۲۶۸۸۶۳	۶۵۰۰۲	۱۰۷۰۵۰	۱۹۴۳	۳۹۰۲
درصد	۶۰/۱۸٪	۱۴/۵٪	۲۳/۹۶٪	۰/۴۳٪	۰/۱۸٪
محدوده بافت	۸۶۴۸	۱۶۰۲	۳۶۴۰	۴۳	۴۲۸
درصد	۶۰/۲۱٪	۱۱/۱۵٪	۲۵/۳۴٪	۰/۲۹٪	۹۸/۲٪

مآخذ: نتایج سرشماری سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران

جدول (۹): رابطه بین میزان آمد سرپرست خانوار و کیفیت ابنیه در محدوده بخش مرکزی شهر اراک (۱۳۹۱)

کل	کیفیت ابنیه				عنوان
	تخریبی	مرمتی	قابل نگهداری	نوساز	
۹۵	۵۱	۲۹	۱۲	۳	فراوانی هزار تومان و کمتر ۳۰۰
%۲۷/۱	%۴۸/۶	%۳۰/۲	%۱۰/۳	%۹/۱	درصد (کیفیت)
۱۴۹	۴۲	۶۰	۳۷	۱۰	فراوانی بین ۳۰۰ تا ۵۰۰ هزار
%۴۲/۶	%۴۰/۱۰	%۶۲/۵	%۳۱/۹	%۳۰/۳	درصد (کیفیت)
۷۷	۱۰	۶	۵۹	۲	فراوانی بین ۵۰۰ تا ۷۰۰ هزار
%۲۲/۱۰	%۹/۵	%۶/۲	%۵۰/۹	%۶/۱	درصد (کیفیت)
۲۹	۲	۱	۸	۱۸	فراوانی بیش از ۷۰۰ هزار
%۸/۳	%۱/۹	%۱/۰	%۶/۹	%۵۴/۵	درصد (کیفیت)
۱۰۵	۹۶	۱۱۶	۳۳	۳۴	فراوانی کل
%۱۰۰	%۱۰۰	%۱۰۰	%۱۰۰	%۱۰۰	درصد (کیفیت)

گروههای درآمدی

درآمد سرپرست خانوار) و متغیر وابسته (کیفیت ابنیه) معناداری برقرار است.

جدول (۱۰): میزان معناداری بین وضعیت درآمد سرپرست خانوار و کیفیت ابنیه در بخش مرکزی شهر اراک

آزمون	مقدار ارزش	درجه آزادی	سطح معناداری
Chi-Square	۳۱۰/۲	۹	۰/۰۰۰
Cramer s	۴۴۷/۰	-	۰/۰۰۰

۲) رابطه بین مالکیت مسکن و کیفیت ابنیه

بررسی رابطه بین وضعیت مالکیت مسکن سرپرست خانوار و کیفیت ابنیه، بر این فرض استوار که در صورت مالکیت خصوصی، واحدهای مسکونی از کیفیت بالاتری نسبت به واحدهای رهنی- اجاره‌ای و خانه پدري، برخوردار خواهند بود و برعکس. مقدار کای-مربع محاسبه شده برای محدوده برابر با $\chi^2 = ۴۸/۷$ می‌باشد. بنابراین با توجه به سطح خطای ۵ درصد و درجه آزادی ۶، فرضیه H_0 (استقلال یا عدم وابستگی) رد می‌شود. بنابراین بین متغیر مستقل (وضعیت مالکیت سرپرست خانوار) و متغیر وابسته (کیفیت ابنیه) رابطه معناداری وجود دارد.

۱) رابطه بین میزان درآمد سرپرست خانوار و کیفیت ابنیه

در بررسی این متغیر، فرض بر این بوده است که با بالا رفتن درآمد و اقتصاد سرپرست خانوار، واحدهای مسکونی از کیفیت بالاتری برخوردار خواهند بود و برعکس. مقدار کای-مربع محاسبه شده برای محدوده برابر با $\chi^2 = ۲۱۰/۲$ می‌باشد. با توجه به سطح خطای ۵ درصد و درجه آزادی ۹، فرضیه H_0 (استقلال یا عدم وابستگی) رد می‌شود. بنابراین بین متغیر مستقل (میزان

جدول (۱۱): رابطه بین مالکیت مسکن سرپرست خانوار و کیفیت ابنیه در محدوده بخش مرکزی شهر اراک (۱۳۹۱)

کل	کیفیت ابنیه				عنوان
	تخریبی	مرمتی	قابل نگهداری	نوساز	
۱۹۱	۶۹	۴۷	۴۹	۲۶	فراوانی ملک شخصی
%۵۴/۶	%۶۷/۱۰	%۴۹/۵	%۴۱/۵	%۲۶/۵	درصد (کیفیت)
۸۰	۲۱	۳۵	۲۲	۲	فراوانی رهن و اجاره
%۲۲/۹	%۲۰/۴	%۳۶/۸	%۱۸/۶	%۵/۹	درصد (کیفیت)
۷۹	۱۳	۱۳	۴۷	۶	فراوانی خانه پدري
%۲۲/۶	%۱۲/۶	%۱۳/۷	%۳۹/۸	%۱۷/۶	درصد (کیفیت)
۳۵۰	۱۰۳	۹۵	۱۱۸	۳۴	فراوانی کل
%۱۰۰	%۱۰۰	%۱۰۰	%۱۰۰	%۱۰۰	درصد (کیفیت)

وضعیت مالکیت مسکن

جدول (۱۳): رابطه بین وضعیت سن سرپرست خانوار و کیفیت ابنیه در محدوده بخش مرکزی شهر اراک (۱۳۹۱)

کل	کیفیت ابنیه				عنوان
	تخریبی	مرمتی	قابل نگهداری	نوساز	
۵۵	۱۲	۸	۳۰	۵	فراوانی
۱۵/۷٪	۱۱/۷٪	۸/۵٪	۲۵/۴٪	۱۴/۳٪	درصد (کیفیت)
۱۱۴	۲۶	۳۸	۴۶	۴	فراوانی
۳۲/۶٪	۲۵/۲٪	۴۰/۴٪	۳۹/۰٪	۱۱/۴٪	درصد (کیفیت)
۱۳۲	۳۳	۳۷	۳۸	۲۴	فراوانی
۳۷/۷٪	۳۲/۰٪	۳۹/۴٪	۳۲/۲٪	۶۸/۶٪	درصد (کیفیت)
۴۹	۳۲	۱۱	۴	۲	فراوانی
۱۴/۰٪	۳۱/۱٪	۱۱/۷٪	۳/۴٪	۵/۷٪	درصد (کیفیت)
۳۵۰	۱۰۳	۹۴	۱۱۸	۳۵	فراوانی
٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	کل درصد (کیفیت)

گروه‌های سن

جدول (۱۴): میزان رابطه و معنا داری بین وضعیت سن سرپرست خانوار و کیفیت ابنیه در بخش مرکزی اراک

آزمون	مقدار ارزش درجه آزادی	سطح معنا داری
Chi-Square	۹	۰/۰۰۰
Cramer s	-	۰/۲۵۱

۴) رابطه بین سطح سواد سرپرست خانوار و کیفیت ابنیه در بررسی رابطه بین سطح تحصیلات سرپرست خانوار و کیفیت ابنیه، این فرض وجود داشته است که با بالا رفتن سطح سواد و تحصیلات سرپرست خانوار، واحدهای مسکونی از کیفیت خوبی برخوردار خواهند بود و برعکس. مقدار کای-مربع محاسبه شده برای محدوده برابر با $X^2=162/12$ می‌باشد. با توجه درجه آزادی ۱۲، فرضیه H_0 (استقلال یا عدم وابستگی) رد می‌شود.

جدول (۱۲): میزان رابطه و معنا داری بین مالکیت مسکن و کیفیت ابنیه در محدوده بخش مرکزی شهر اراک

آزمون	مقدار ارزش درجه آزادی	سطح معنا داری
Chi-Square	۶	۰/۰۰۰
Cramer s	-	۲۶۰/۰

۳) رابطه بین سن سرپرست خانوار و کیفیت ابنیه در بررسی این شاخص، این فرض که با بالا رفتن سن سرپرست خانوار، واحدهای مسکونی از کیفیت پایین تری برخوردار خواهند بود و برعکس، وجود داشته است. مقدار کای-مربع محاسبه شده برای محدوده برابر با $X^2=64/8$ می‌باشد. با توجه به سطح خطای ۵ درصد و درجه آزادی ۹، فرضیه H_0 (استقلال یا عدم وابستگی) رد می‌شود.

جدول (۱۵): رابطه بین وضعیت سطح سواد سرپرست خانوار و کیفیت ابنیه در محدوده بخش مرکزی شهر اراک (۱۳۹۱)

کل	کیفیت ابنیه				عنوان
	تخریبی	مرمتی	قابل نگهداری	نوساز	
۴۸	۲۷	۱۴	۵	۲	فراوانی
۱۳/۷٪	۲۵/۵٪	۱۴/۶٪	۴/۳٪	۶/۵٪	درصد (کیفیت)
۵۸	۳۴	۱۵	۸	۱	فراوانی
۱۶/۶٪	۳۲/۱٪	۱۵/۶٪	۶/۸٪	۳/۲٪	درصد (کیفیت)
۱۰۷	۲۶	۴۴	۲۸	۹	فراوانی
۳۰/۶٪	۲۴/۵٪	۴۵/۸٪	۲۲/۹٪	۲۹/۰٪	درصد (کیفیت)
۹۹	۱۷	۲۲	۵۶	۴	فراوانی
۲۸/۳٪	۱۶/۰٪	۲۲/۹٪	۴۷/۹٪	۱۲/۹٪	درصد (کیفیت)
۳۸	۲	۱	۲۰	۱۵	فراوانی
۱۰/۹٪	۱/۹٪	۱/۰٪	۱۷/۱٪	۴۸/۴٪	درصد (کیفیت)
۳۵۰	۱۰۶	۹۶	۱۱۷	۳۱	فراوانی
۱۰۰/۰٪	۱۰۰/۰٪	۱۰۰/۰٪	۱۰۰/۰٪	۱۰۰/۰٪	درصد (کیفیت)

جدول (۱۶): میزان رابطه و معنا داری بین سطح سواد و

کیفیت ابنیه		
آزمون	مقدار ارزش درجه آزادی سطح معنا داری	
Chi-Square	۱۲	۱۴۱/۱
Cramer s	-	۰/۳۹۳

جمع‌بندی و نتیجه گیری

طی چند دهه اخیر، تغییرات باز ساختی در الگوهای اقتصادی، تحولات وسیعی را در ساختار فضایی و عملکردی شهرها پدید آورده است که تبعات اقتصادی- اجتماعی چشم گیری در بخش مرکزی شهرها حاصل این فرایند است. این امر در مقیاس ملی باعث تمرکز زدایی مشاغل و جمعیت، رشد فیزیکی شهر، گسترش حومه نشینی و همچنین در مقیاس محله‌ای و مراکز شهری؛ کاهش بنیان‌های اقتصادی، کاهش ظرفیت مالی و شکل گیری جزایر فقر را شکل داده که در این ارتباط و با توجه به بررسی‌های صورت گرفته، محلات قدیمی و پیرامون آن، که بخش مرکزی اراک نمونه این وضع است؛ معرف مسائل پیچیده‌ای در زمینه‌های اکولوژیک، اقتصادی- اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی می‌باشد. نیروها و فرایندهای دگرگون ساز در مرکز شهر اراک با به‌کارگیری دو تئوری مطرح (پالایش «فیلترینگ» و چرخه زندگی) مورد واریسی و تحلیل قرار گرفت. بر این بنیاد، مصداق‌های عینی تئوری پالایش در این محدوده؛ در شکل گیری و رونق بخش‌های جدید شهر اراک به همراه کم توجهی (مدیریتی و مردمی) به بخش‌های قدیمی، مهاجرت آرام اقشار فرودست اقتصادی و سکونت خانوارهای گروهی (4.6 درصد)، خروج ساکنین بومی، روند جایگزینی مهاجران جدیدالورود با مبدأ روستایی (۲۵.۴ درصد)، فرسودگی و تنزل کیفیت محیطی قابل بیان و استدلال است. همچنین از ویژگی‌های بارز این محدوده که تأییدی بر تئوری چرخه زندگی است؛ درون کوچی نیروی جوان تحصیل کرده و جابجایی از مرکز به بخش‌های جدید شهر، تنزل شاخص‌های اجتماعی- اقتصادی در زمینه‌های؛ پایین بودن نسبت اشتغال در گروه جمعیت فعال مرد (۵۷/۴ درصد)، افت درآمدی، کمبود نیروی کار ماهر، بالا بودن بار تکفل (۳/۸ درصد) در مقایسه با کل شهر (۳/۶ درصد) و کشور (۳/۵ درصد)، سالمندی جمعیت (۸/۵ درصد)، نازل بودن درصد باسواد و سطح آموزش در مقایسه با شهر و به خصوص تنزل آن طی یک دهه در بین زنان (۶۹ درصد) و ... می‌باشد که تبعات کالبدی آن؛ افت کیفیت سکونتگاهی

(تخریبی بودن بیش از ۸۵ درصد واحدهای مسکونی)، مساکن کهنه و نازل بودن سطح محیط زندگی می‌باشد که به تبع این شرایط، تمایل به ادامه سکونت در ساکنین اولیه رو به کاستی گذاشته و جابجایی‌های درون شهری به وقوع پیوسته است. نتیجه این جریان، خالی ماندن مساکن قدیمی و جایگزینی آن توسط گروه‌های جدید است که جرقه‌های اولیه افت محیطی را فراهم ساخته است.

از آنچه آمد می‌توان نتیجه گرفت که تئوری‌های پالایش و چرخه زندگی در بیان و تحلیل ویژگی‌های زوال مناطق مرکزی شهر اراک قابل اثبات و دارای مصداق‌های بی شماری است، اما با توجه به پیچیده و چند بعدی بودن مقوله شهر و عوامل دگرگون ساز آن، به‌کارگیری دید نظام‌وار در تحلیل سایر نیروهای خارج از حیطه نفوذ مرکز شهر، از ملزومات هر مطالعه‌ای می‌باشد.

منابع و مأخذ

- ۱) آقاصفیری، عارف و همکاران (۱۳۸۹)، بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله خوب بخت، فصلنامه شهر ایرانی - اسلامی، سال اول، شماره اول.
- ۲) امینی، الهام (۱۳۸۷)، تجزیه بافت شهری و تحلیل عوامل فرسودگی آن در ایران از دیدگاه شهرسازی، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد مقدس، ۲۰ و ۲۱ آذر ماه.
- ۳) پاکشیر، عبدالرضا و صرافی، مظفر (۱۳۸۶)، عوامل مؤثر بر فرایند باز ساخت کالبدی کلان‌شهر، مورد پژوهی محدوده شمال غرب شیراز ۱۳۸۳ - ۱۳۵۷، پژوهشنامه ادبیات و علوم انسانی، شماره ۵۳
- ۴) پریزادی، طاهر، زنگانه، احمد و ابراهیم پور، مریم (۱۳۹۰)، توسعه درون شهری: مطالعه موردی: بروجرد، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال سوم، شماره ششم، تابستان.
- ۵) تلخایی، حمیدرضا (۱۳۹۱)، توسعه درونی شهر اراک - با تاکید بر بافت‌های فرسوده بخش مرکزی، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر محمد سلیمانی، دانشگاه خوارزمی، تهران.
- ۶) سازمان عمران و بهسازی شهری ایران (۱۳۷۹)، خلاصه نتایج یافته‌های طرح مطالعاتی بررسی تطبیقی توسعه پنج کلان شهر ایران، تهران.
- ۷) سجادی، ژیلا، مشکینی، ابوالفضل، حمیدی، حمیدرضا (۱۳۸۶)، تحلیل اجتماعی - فضایی بافت‌های فرسوده شهری در راستای احیاء و

- 21) Bradbury, K.I, et al (1982), *Urban Decline and The future of American Cities*. The booking Institution, Washington D.C.
- 22) Bradbury, k,l, et al (1981), *Forty theory if Urban Decline*, Urban Affairs Papers, A Symposiom Issue: Community Development, Vol3.
- 23) Bill Pitkin (2001). *Theories of Neighborhood Change: Implications for Community Development Policy and Practice*. UCLA Advanced Policy Institute. November 26
- 24) Clark, K, (1989), *Urban Decline*, First Published, Routledge, London and New York.
- 25) Carley, Kathleen M. (1990). "Group Stability: A Socio-Cognitive Approach." in *Advances in Group Processes: Theory and Research Vol. VII*, edited by E. Lawler, B. Markovsky, C. Ridgeway and H. Walker. Greenwich CN: JAI Press.
- 26) Dear, M.J. (1976). *Abandoned housing*. In Adams, J. S. (ed.), *Urban Policy-making and Metropolitan Dynamics: A Comparative Geographical Analysis*.
- 27) Galster J, Hanson R, Ratcliffe MR, Wolman H, Coleman S, Freihage F. *Wrestling sprawl to the ground: (2001) Defining and measuring an elusive concept*. *Housing Policy Debate*; (4): 681-717
- 28) Gordon, C, (2004), *Blighting The Way: Urban Renewal, Economical Development and the Elusive Definition of Blight*, *Fordham Law Journal XXXI,2,PP.305-337*.
- 29) Knaap, Gerrit (2002), *Talking Smart in the United States*, International Meeting on Multiple Intensive Land Use, Sponsored by Habiform. Gouda.
- 30) Park, Robert, Ernest Burgess and Roderick. McKenzie (1925). *The City*. Chicago: University of Chicago Press.
- 31) Razu, Giovanni (2005), *Urban Development and cultural heritage poverty and redistribution the house*, *Habitat International* 29.
- 32) Temkin, K., & Rohe, W. (1998). *Social capital and neighborhood stability: An empirical investigation*. *Housing Policy Debate*, 61-88.
- پیشگیری از فرسودگی بیشتر، نشریه علوم جغرافیایی، جلد ۷، شماره ۱۰، پاییز و زمستان.
- ۸) سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۸)، *فرهنگ واژگان برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای*. انتشارات آئیژ، تهران.
- ۹) سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۹۱)، *برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای فرایندی و موضوعی - تئوری‌های کلاسیک*، انتشارات آئیژ، شماره اول، بهار.
- ۱۰) درمان، هومن (۱۳۸۴)، *چرا بافت‌های شهری فرسوده می‌شوند؟ روزنامه همشهری*، شماره ۳۷۶۹.
- ۱۱) لینچ، کوین (۱۹۶۰)، *تئوری شکل خوب شهر*، ترجمه حسین بحرینی، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۲) رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۸)، *برنامه مناطق مرکزی شهرها*، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد.
- ۱۳) عظیمی، نورالدین (۱۳۷۶)، *دیدگاه‌های نظری راجع به احیاء بافت‌های فرسوده با تاکید بر تجربه آمریکای شمالی*، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری، چهارمین همایش توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد.
- ۱۴) قربانیان، مهشید (۱۳۸۹)، *بازسازی بخش مرکزی شهرها؛ الگوی مداخله و دستورالعمل‌های مرمتی در خرده حوزه‌های درک پذیر*، انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، شماره ۱، پاییز.
- ۱۵) طرح محیط پایدار (۱۳۸۶)، *طرح راهبردی، تفصیلی ویژه و طراحی شهری بافت فرسوده اراک*، سازمان مسکن و شهرسازی استان مرکزی.
- ۱۶) منزوی مهشید، سلیمانی محمد، تولایی سیمین، چاوشی اسماعیل (۱۳۸۹)، *آسیب پذیری بافت‌های فرسوده بخش مرکزی شهر تهران در برابر زلزله (مورد: منطقه ۱۲)*، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، شماره ۷۳.
- ۱۷) مرکز آمار ایران، *نتایج تفصیلی سرشماری نفوس و مسکن (بلوک‌های آماری - سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۵)*.
- ۱۸) میرمیران، سید هادی (۱۳۸۲)، *مناطق تاریخی شهرها و دگرگونی کالبدی در فرایند نوسازی شهری*، ماهنامه شهرداری‌ها، سال پنجم، شماره ۵۴.
- ۱۹) میرکتولی، جعفر، مدانلو جویباری، مسعود (۱۳۹۱)، *تحلیل عوامل مؤثر بر تحول کالبدی مراکز تجاری شهرها*، مطالعه موردی: شهر گرگان، مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال سوم، شماره هشتم، بهار.
- 20) Beaugard, R. A (1993), *Voice of Decline: the postwar Fate of US Cities*, Blackwell, Oxford Uk & Cambridge USA.

یادداشت‌ها

¹ Life Cycle Theory

² Physical Blight