

## تحلیل عوامل مؤثر بر تحول کالبدی مراکز تجاری شهرها مطالعه موردی شهر گرگان

جعفر میرکتولی: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران  
مسعود مدانلو جویباری: دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران\*

### چکیده

مراکز قدیمی شهرها در سراسر جهان از اهمیت اقتصادی ویژه‌ای برخوردار بوده‌اند. یکی از پدیده‌های قابل مشاهده در شهرهای ایران، قدمت زیاد و فرسودگی ساختمان‌های مراکز تجاری و بازارها است. مقاله حاضر تلاش می‌کند تا نشان دهد، افزایش سرفقلی، مالکیت وقفی و ورثه‌ای بودن واحدهای تجاری از یک طرف و عدم تمایل سرمایه‌گذاران به بازسازی واحدها، مانعی برای تحول کالبدی مراکز تجاری گردیده است. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و پیمایشی است. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران ۹۰ واحد تجاری برآورد و در انتخاب نمونه‌ها از روش نمونه‌گیری خوشه‌ای استفاده شده است. اطلاعات و داده‌ها با بهره‌گیری از نرم‌افزار Spss در قالب آزمون‌های آماری ضریب همبستگی پیرسون و کای اسکور مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. نتایج آزمون کای اسکور نشان می‌دهد بین عدم تحول کالبدی مراکز تجاری (متغیر وابسته) و ورثه‌ای بودن ملک، مالکیت وقفی، سرفقلی و قوانین و مقررات سازمان‌های مربوطه (متغیر مستقل) رابطه‌ی معناداری در سطح ۹۹ درصد وجود دارد. این در حالی است که طرح‌های نوسازی و بهسازی در مراکز تجاری شهر، جز در مناطقی که برای افراد و سازمانهای مسئول اجرای طرح منافی را در بردارند، اجرایی نمی‌شوند. در این راستا، عرضه اوراق بهادار یا صکوک اجاره به شرط تملیک به عنوان منابع تأمین مالی، تسهیل در انتقال و صدور اسناد مالکیت واحدهای وقفی و ورثه‌ای در جریان بهسازی و توسعه مراکز تجاری پیشنهاد می‌گردد.

واژه‌های کلیدی: بازسازی، مالکیت وقفی، سرفقلی، مراکز تجاری، شهر گرگان

## ۱- مقدمه

## ۱-۱- طرح مسأله

مراکز قدیمی شهرها در سراسر جهان از اهمیت اقتصادی ویژه‌ای برخوردار بوده‌اند، اما گسترش شهرها ناشی از رشد جمعیت و شهرنشینی به کاهش اهمیت اقتصادی این مراکز انجامیده است. بازسازی مراکز قدیمی شهر با هدف احیای اقتصادی- اجتماعی در سطح جهان جایگاه ویژه‌ای به خود اختصاص داده است (کوکبی، ۱۳۸۸: ۲۴). یکی از پدیده‌های قابل مشاهده در شهرهای ایران، قدمت زیاد و فرسودگی ساختمان‌های مراکز تجاری و بازارها است. علیرغم نقش زیاد این مراکز در تجارت شهر، افزایش مبالغ سرقتی، مالکیت وقفی، عدم تمایل صاحبان و سایر سرمایه‌گذاران منجر به فرسودگی بیشتر و عدم بازسازی این مراکز شده است. افزایش جمعیت و توسعه شهر، تقاضا برای خدمات تجاری در بازارها و محلات تجاری را افزایش می‌دهد؛ اما به علت عدم احیاء و نوسازی واحدهای تجاری، رفته رفته مکان‌های غیرقابل برای کسب و کار نظیر زیرزمین‌ها، بالکن‌ها، انبارها و راه پله‌ها، کاربری تجاری پیدا کرده و به آنها سرقتی تعلق می‌گیرد (سوری و صدر، ۱۳۷۸: ۵۳). افزایش در مبلغ سرقتی، مازادی است که با کارگیری نهاده سرمایه، نیروی کار و حتی با افزایش بهره‌وری نهاده زمین حاصل نمی‌شود. بلکه معلول افزایش «اجاره اقتصادی یا رانت» در اثر محدودیت و نارسائی احکام و مقررات مربوط به فروش و انتقال واحدهای تجاری و نیز قانون مالک و مستأجر و مالیات بر داد و ستد

املاک تجاری پدید می‌آید. سرقتی عموماً به مالک واحد تجاری تعلق نمی‌گیرد و نصیب مستأجر می‌شود. لذا این موجب توسعه و بازسازی مراکز نمی‌گردد. با بررسی سیما و بافت کالبدی شهرهای ایران می‌توان نقش وقف را نیز در توسعه و یا عدم توسعه خردترین عناصر کالبدی شهر نظیر مساجد، مدارس، حمام‌ها، آب انبارها، سقاخانه‌ها، روشنایی معابر و بازارچه‌ها تا کلان‌ترین فضاهای شهری نظیر بازارها و مراکز تجاری موثر و مشاهده نمود (کلاتری خلیل آباد و دیگران، ۱۳۸۹: ۱۲). مرکز تجاری قدیمی شهر گرگان حدود ۱۳۰ هکتار وسعت دارد. این بافت پنج درصد مساحت شهر گرگان را به خود اختصاص داده است. مساجد، مدارس، حمام‌ها، تکایا، بازارهای قدیمی، مجموعه‌های تاریخی و امامزاده‌ها از عناصر شاخص این بافت هستند. گسترش لگام گسیخته شهر در سمت شرق و جنوب شرقی به تدریج از مرکزیت کالبدی و عملکردی مرکز تجاری شهر کاسته است. به طوری که این مرکز در گذشته تاریخی خود باقیمانده و در نتیجه، نوسازی تدریجی و سلول به سلول مراکز که می‌توانست مانع اضمحلال آن شود، متوقف شده و کالبد مرکز رو به فرسایش نهاده است.

## ۱-۲- اهمیت و ضرورت

در دهه‌های اخیر رشد بی‌رویه و شتابان شهرها در ایران، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است؛ به گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر خود قرار داده و گاهی زندگی

همبستگی محلات قدیمی مرکز شهر، به ویژه جلوگیری از فرسودگی در مرکز شهر مشهد.

• شکیبامنش، امیر، ارتقاء کیفی و پویاسازی مراکز تجاری شهر، پایان نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه علم و صنعت، دانشکده معماری و شهرسازی، ۱۳۸۷: هدف این تحقیق، مطالعه و شناسایی عمیق و دقیق جغرافیایی بخش تجاری مرکز شهر مشهد در جهت کمک به برنامه‌ریزان شهری، شهرسازان و مدیران شهری برای وضع مسائل و مشکلات آن.

#### ۱-۵- سوال‌ها و فرضیه‌ها

- مهم ترین عوامل تأثیرگذار بر تحول کالبدی مراکز تجاری کدامند؟

- میزان تأثیرگذاری مالکیت وقفی، وجود املاک ورثه‌ای و سرقفلی در تحول کالبدی مراکز تجاری چقدر است؟

- میزان تأثیرگذاری قوانین و مقررات سازمان‌های مسئول در تحول کالبدی مراکز تجاری چقدر است؟

فرضیه اول: به نظر می‌رسد بین میزان درآمد صاحبان واحدهای تجاری و تمایل به مشارکت در بهسازی و نوسازی مراکز تجاری رابطه مثبت و معناداری وجود دارد.

فرضیه دوم: به نظر می‌رسد بین مالکیت وقفی، وجود املاک ورثه‌ای، افزایش سرقفلی واحدهای تجاری و عدم تحول کالبدی مراکز تجاری رابطه مثبت و معناداری وجود دارد.

شهری را مختل کرده است. یکی از این مشکلات عمده‌ی شهرهای قدیمی‌تر، فرسودگی مراکز تجاری آنها است که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل اقتصادی-اجتماعی، کالبدی را در پی داشته و زمینه‌ی ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است. در اصل ساختار کالبدی شهرها متأثر از جریان‌های طبیعی، اجتماعی و اقتصادی، کم‌کم دچار تغییر و فرسودگی شده و ضرورت بازسازی و نوسازی آنها به مرور اندک اندک احساس می‌شود. بنابراین شناسایی عوامل تأثیرگذار در تحول و بازسازی مراکز تجاری ضرورت خاصی دارد.

#### ۱-۳- اهداف پژوهش

- بررسی میزان فرسودگی مراکز تجاری قدیمی شهر گرگان؛

- شناخت علل دافعه تحول کالبدی مراکز تجاری قدیمی محدوده مورد مطالعه؛

- ارائه راهکارهایی در جهت بازسازی و توسعه مراکز تجاری قدیمی محدوده مورد مطالعه.

#### ۱-۴- پیشینه پژوهش

از پایان‌نامه‌ها و طرح‌های انجام شده می‌توان به مورد زیر اشاره کرد:

• رهنما، محمد رحیم، احیاء مراکز قدیم و توسعه شهری، پایان نامه دکتری دانشگاه تربیت مدرس، ۱۳۷۵: هدف این تحقیق شناخت عناصر تشکیل دهنده مراکز قدیم و تحلیل روابط بین آنها و تعیین درجه اهمیت آنها در فرآیند رکود فضای

پاسخگویان بدین شرح است: کیفیت و قدمت ابنیه، تعداد طبقات، مساحت، مصالح ساختمانی، وضعیت کاربری و موقعیت مکانی واحدها.

- داده‌های مرتبط با نحوه نگرش جامعه آماری (مالکان واحدهای تجاری) نسبت به عوامل تأثیرگذار در تحول کالبدی بافت تجاری قدیم بدین شرح است: میزان تأثیر درآمد در تمایل به مشارکت، میزان تأثیر سرقفلی، مالکیت وقفی و وجود املاک ورثه‌ای در بهسازی و نوسازی واحدهای تجاری، میزان تأثیر قوانین و عملکرد سازمان‌های اوقاف، شهرداری و میراث فرهنگی در بهسازی و نوسازی واحدهای تجاری.

#### ۸-۱- محدوده پژوهش

شهرستان گرگان مرکز استان گلستان با بیش از ۲۸۰ هزارهکتار وسعت دارای حدود ۱۳۰ هکتار بافت تجاری قدیم است که از تجمع اولیه سه محله اصلی سبز مشهد، میدان و نعلبندان است که بتدریج تا به امروز در جهات مختلف بخصوص شرق و جنوب شرقی گسترش یافته است. این بافت پنج درصد مساحت شهر گرگان را به خود اختصاص داده است. مساجد، مدارس، حمام‌ها، تکایا و بازارهای قدیمی و مجموعه‌های تاریخی و امامزاده‌ها از عناصر شاخص در بافت تجاری قدیم شهر گرگان هستند.

فرضیه سوم: به نظر می‌رسد قوانین و مقررات سازمان‌های مسئول (اداره اوقاف، شهرداری و سازمان میراث فرهنگی) در عدم تحول کالبدی مراکز تجاری نقش مهمی دارند.

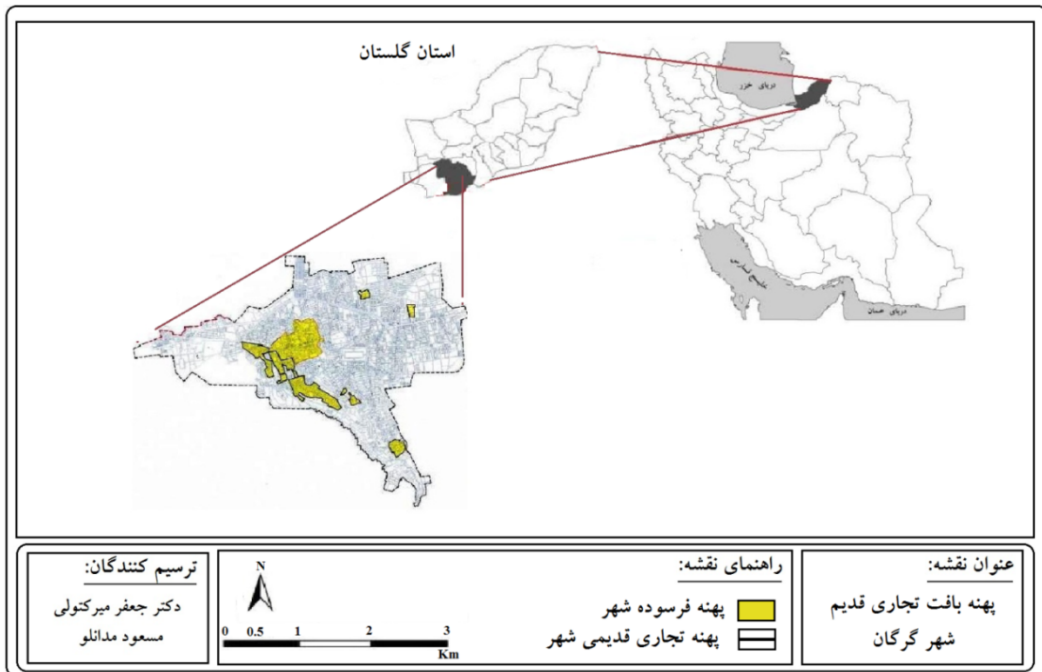
#### ۶-۱- روش تحقیق

این پژوهش بر حسب هدف، از نوع کاربردی است و روش آن تحلیلی-توصیفی و پیمایشی است. گردآوری و طبقه‌بندی داده‌ها و اطلاعات متکی بر اسناد کتابخانه‌ای و روش‌های میدانی مانند پرسشنامه و مصاحبه است. جامعه آماری مرکز تجاری قدیمی شهر گرگان (خیابان سرخواجه تا چهار راه میدان، از چهار راه میدان تا میدان مازندران و به سمت خیابان شهید رجائی) است که مشتمل بر ۴۶۰ واحد تجاری بوده است. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران ۹۰ واحد تجاری برآورد و در انتخاب نمونه‌ها از روش نمونه‌گیری خوشه‌ای استفاده شده است. به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات و آزمون فرضیات، از تکنیک‌های آماری ضریب همبستگی پیرسون و کای اسکوتر در محیط نرم افزاری SPSS بهره گرفته شده است.

#### ۷-۱- معرفی متغیرها و شاخص‌ها

داده‌ها و اطلاعات جمع آوری شده در این مطالعه به طور کلی، به دو قسمت عمده تقسیم بندی شده است:

- داده‌های مرتبط با میزان فرسودگی واحدهای تجاری در بافت قدیم شهر گرگان از دیدگاه



شکل ۱- موقعیت محدوده مورد مطالعه در استان گلستان و کشور و تقسیمات شهرستانی

## ۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

### ۲-۱- سرقفلی و حق کسب، پیشه و تجارت

توسعه شهر، افزایش جمعیت و خدمات شهری، درآمد‌های جدید را پدید آورده است. این عواید، نوعی اجاره یا رانت است که به زمین و یا موقعیت واحدهای تجاری تعلق می‌گیرد. ارزش حال این درآمد‌های جدید، باعث افزایش ارزش واحدهای تجاری می‌شود. اگر خرید و فروش و یا اجاره واحدها با هیچ محدودیت یا مانعی مواجه نبود، قیمت واحدهای تجاری افزایش می‌یافت. مستأجر حق دارد حق تصرف خود را به مستأجران بعدی منتقل کند و سرقفلی ملک را به ایشان بفروشد؛ منتهی اجاره ملک در همان مبلغ اندک سابق خود یا قدری بیشتر باقی می‌ماند و باز در هر نقل و انتقالی مبلغی مختصر به مالک پرداخت می‌شود. از این به بعد، توسعه بازار واحدهای تجاری موجب افزایش مبلغ سرقفلی آنها

می‌شود و نه قیمت یا اجاره آنها. لذا، پس از گذشت چندین سال از عمر واحد مزبور، که نیاز به بازسازی و مرمت پیدا می‌کند و یا کل مرکز تجاری نیاز برای توسعه و سرمایه‌گذاری جدید را می‌یابد، مالک به علت نداشتن سهمی از سرقفلی و مستأجر به خاطر نداشتن حق تصاحب در ملک، مالک و مستأجر انگیزه برای این فعالیت‌ها را پیدا نمی‌کنند؛ بنابراین نتیجه مستهلک شدن اماکن تجاری و کهنه شدن واحدهای تجاری است (سوری و صدر، ۱۳۸۹: ۶).

الف) سرقفلی: حقی که به موجب آن مستأجر متصرف، در اجاره کردن محل کسب خود بر دیگران مقدم شناخته می‌شود. در عرف بازار نیز وقتی می‌گویند تاجری سرقفلی مغازه‌اش را فروخت، یعنی آن را تخلیه کرد و به دیگری واگذار نمود و به عبارتی دیگر، وجهی که مالک در ابتدای اجاره و جدای از

مستأجر برای وی حاصل می‌شود؛ در حالی که حق سرقفلی در ابتدای قرارداد طی عقد اجاره برای مالک قابل دریافت است (صدر، ۱۳۹۰: ۸). بنابراین:

- مبلغ و میزان این وجه به موقعیت محلی و کیفیت بنا و تجهیزات عین مستأجره بستگی دارد و در نهایت مالک یا موجر است که رقم آن را تعیین و داوطلب اجاره دارای اختیار در پذیرش یا رد پیشنهاد موجر است لکن اختیار قانونی در تغییر آن ندارد.

- سرقفلی به مالک و موجر پرداخت می‌شود نه به مستأجر اول و لذا شهرت تجارتي، رونق کسبی و اعتبار صنفی در تعیین میزان آن تأثیری ندارد.

- هر چند که در مورد ماهیت حقوقی این وجه بحث‌هایی وجود دارد، لذا در مشروعیت آن صرف‌نظر از این که عنوانش چه باشد، تردیدی نیست.

- آنچه در قانون ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ روابط مالک و مستأجر بیان شده «سرقفلی» به معنی فوق‌الذکر نیست؛ بلکه همان «حق کسب و پیشه و تجارت» است که عدم یا وجود «سرقفلی» و یا به عبارت دیگر پرداخت یا عدم پرداخت سرقفلی از ناحیه صاحب حق کسب، پیشه و تجارت در شروع اجاره، به مالک و موجر، فقط یکی از عوامل مؤثر در میزان و مقدار آن است.

- این حق قائم و مربوط به محل است و نه شخص، به عبارت دیگر، اگر چه ممکن است مالک و موجر از فرد داوطلب اجاره محل، در صورتی که محل را برای مثلاً طلا فروشی بخواهد مبلغی متفاوت با آنچه که مثلاً برای کله‌پزی ممکن بود بخواهد مطالبه کند؛ لکن این امری به اصطلاح «سلیقه‌ای» است و تحت ضابطه‌های قرار نمی‌گیرد. حال آن که «حق

مال‌الاجاره از مستأجر می‌گیرد تا محل خالی را به او اجاره دهد (کشاورز، ۱۳۸۸: ۲۸).

ب) حق کسب، پیشه و تجارت: حقی است که به تبع مالکیت منافع، برای مستأجر محل کسب و پیشه و تجارت تحقق می‌یابد و به قابلیت انتقال به غیر را توأم با منافع عین مستأجر دارد (شمشیری و دیگران، ۱۳۸۹: ۵۴). در قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ حق کسب، پیشه و تجارت برای مستأجر به رسمیت شناخته شد و طبق ماده ۱۱ همین قانون بر مبنای شرایط زیر این حق تعیین می‌شود (کشاورز، ۱۳۸۸: ۸۶):

- موقعیت و مرغوبیت محل کسب و تجارت؛  
- شرایط و کیفیات اجاره از لحاظ مزایایی که در عقد اجاره برای موجر یا مستأجر منظور گردیده است؛  
- طول مدت اشتغال مستأجر به کسب و پیشه و یا تجارت در مورد اجاره و حسن شهرت او که در معرفیت محل مزبور مؤثر بوده است؛

- وضع محل اجاره از نظر نوع بنا؛  
- مخارجی که مستأجر به منظور آماده نمودن محل مزبور از حیث قفسه بندی و تهیه اشیاء مورد لزوم و سایر تزئینات داخلی تحمل گردیده است؛

در سال ۱۳۷۶ قانون جدید روابط مالک و مستأجر مبتنی بر قانون مدنی و نظر فقها تصویب گردید. در این قانون حق کسب و پیشه حذف و در عوض حق سرقفلی به همان شیوه‌ای که در فقه مجاز است به رسمیت شناخته شد. حق کسب و پیشه با سرقفلی فرق دارد زیرا شهرت تجاری و وجود مشتریان از عناصر سازنده سرقفلی نیست. این حق پس از اجاره محل و شروع فعالیت و سپری شدن مدتی از تلاش

## ۲-۲- قوانین ارث و املاک ورثه‌ای

عدم انتقال سریع و آسان واحدهای تجاری، «ناتمام» بودن بازار زمین یا مستغلات تجاری را بوجود می‌آورند. برای مثال؛ زمینی که به ارث می‌رسد، به علت فوت یا غیبت یکی از وراث، بقیه آنان به علت تشریفات انحصار وراثت نمی‌توانند ملک یاد شده را به فروش برسانند. اصطلاحاً به بازاری تمام گفته می‌شود که در آن امکان داد و ستد در تمام شرایط و به اشکال مختلف وجود داشته باشد (Larkham, 2004:46). به طور کلی بازاری تمام (complete) است، که دارای ویژگی‌های زیر باشد:

- حقوق مالکیت و داد و ستد جامع و فراگیر بوده و به روشنی تعریف شده باشد.
- حقوق و مزایای ذیحقان و ذینفعان اختصاصی باشد و نه مشترک.
- حقوق و مزایا قابل انتقال باشد.
- حقوق مزبور ایمن باشد.

املاک ورثه‌ای با وجود تعدد ورثه و عدم امکان دسترسی به همه و اجماع آنها جهت تعیین و تکلیف وضعیت املاک از مشکلات و موانع حقوقی در بازاری مراکز تجاری می‌باشند که در این موارد قوانین حقوقی موجود مسکوت بوده و موجب سردرگمی و بلا تکلیفی مجریان و دست اندرکاران می‌گردد (نظریان و میربهای، ۱۳۸۹:۸۲).

## ۲-۳- وقف

وقف از با سابقه‌ترین میراث‌های ارزشمند اسلامی است که از صدر اسلام تا کنون در همه جوامع اسلامی سخت مورد توجه بوده و به رغم همه نوسان-

کسب و تجارت» چنان نیست و نوع شغل از مهمترین عامل مؤثر در میزان آن است.

- سرقفلی را مالک و موجر می‌تواند نگیرد و اگر چنین کرد و ملک خود را اجاره داد، نمی‌تواند بعداً از مستأجر چیزی بابت سرقفلی مطالبه کند. به عبارتی، حق سرقفلی ذاتاً قابل اعراض و اسقاط است. حال آن که حق کسب و تجارت چون در آغاز مدت اجاره موجود نیست، در موقع انعقاد عقد اجاره قابل اسقاط نیست و چنانچه چیزی بر خلاف این مورد بین طرفین شرط شود؛ باطل و غیرقابل ترتیب اثر خواهد بود (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸:۲۱).

آنچه بیان شد، آراء حقوقدانان نسبت به دو حق سرقفلی و کسب و پیشه بود. اما در برخورد فقهی، سرقفلی متعلق به مالک است و به صرف رابطه استیجاری و سابقه مستأجر در محل، هیچ‌گونه حقی برای مستأجر اماکن تجاری به وجود نمی‌آید و او ناگزیر از تخلیه محل کسب پس از پایان مدت اجاره است. اما تقریباً همه فقها اذعان دارند که مالک می‌تواند مبلغی به عنوان سرقفلی براساس شرط ضمن عقد اجاره دریافت و حق سرقفلی ملک را به مستأجر واگذار نماید. بدون عقد اجاره و توافق اولیه برای مستأجر حقی پدید نمی‌آید. طبق تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶، که مطابق با فتوای مراجع تقلید، تنها در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، برخوردار از حق سرقفلی خواهد شد (صدر، ۱۳۹۰:۹).

قدمت بافت بر تعداد موقوفات افزوده می‌شود، خصوصاً بخش بازارها که دارای تراکم موقوفات بیشتری هستند (سوری و صدر، ۱۳۸۹: ۱۴).

وقف دارای جنبه‌های مثبت و منفی است. جنبه مثبت وقف، سبب شکل‌گیری شهر، توسعه و گسترش خدمات عمومی می‌شود و در کمک به اقشار محروم نیز موثر است. ولی جنبه منفی، این است که برخی بناها و زمین‌های موقوفه مراکز قدیمی، ماهیت و عملکرد خود را از دست دهند و گاهی هیچ فردی یا سازمانی نتواند به راحتی آن ملک را بهسازی و نوسازی کند. به علاوه قوانین دست و پاگیر حقوقی نیز باعث کاهش بازده اقتصادی یا اجتماعی بنا یا ملک موقوفه شود و روند متروکه و مخروبه شدن آن را تشدید نماید (مشکینی و دیگران، ۱۳۸۶: ۷۱).

#### ۴-۲- مرمت و بازسازی بخش مرکزی شهرها

دایره‌المعارف شهر، مرکز شهر را به این صورت تعریف می‌کند: مرکز شهر به ناحیه تمرکز مشاغل، مغازه‌ها و امکانات تفریحی و گذران اوقات فراغت اطلاق می‌شود که از اواخر قرن ۱۹ تا اواسط قرن ۲۰ در شهرهای آمریکایی ظهور کرد. نشانه این مراکز دسته‌ای از ساختمان‌های بلند، مؤسسات فرهنگی و نقطه همگرایی حمل و نقل ریلی و خطوط اتوبوسرانی است (Caves, 2005: 130). تأکید این تعریف بر مراکز شهرهای آمریکایی است. مرکز شهر به نوعی نماد فرهنگی شهرهای بزرگ و کوچک به شمار می‌آید هر کس از مرکز شهر، تعریف خاص خود را دارد که از آن دست اند: قلب شهر، مرکز شهری یا منطقه‌ای، ناحیه مشاغل مرکزی، و جز آن (شکیبامنش، ۱۳۸۷: ۳۸).

ها و دگرگونی‌ها، آثار بسیار ارزشمند و موثری در زمینه‌های گوناگون فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و... بر جای گذاشته است (کلانتری و دیگران، ۱۳۸۹: ۳). وقف یکی از شکل‌های مهم مالکیت در ایران و سایر کشورهای اسلامی است. وقف کردن در لغت به معنی منحصر کردن چیزی به کسی یا چیزی و در اصطلاح زمین یا ملک یا مستغلاتی را در راه خدا حبس کردن است. بدین معنی که فروش و انتقال آن را برای غیرممنوع سازند و منافعی را به طور رایگان در اختیار اشخاص حقیقی یا حقوقی قرار دهند (میرکتولی، ۱۳۸۹: ۱۰۱). بازتاب‌های کالبدی وقف، موقوفاتی هستند که مستقیماً با سیما فیزیکی و کالبدی شهر ارتباط دارند. اغلب مجموعه‌های عام المنفعه شهری به درور هسته مسجد یا مدرسه و حمام و سرا و میدان، مراکز فعال شهری را در مفصل‌های مهم مراکز تجاری تشکیل می‌دادند. وقف بر چند نوع است:

الف: وقف عام: وقف دارایی بر اموال عام المنفعه مانند؛ احداث مسجد، مدرسه، بیمارستان و... که جنبه همگانی دارد؛

ب: وقف خاص: وقف مال بر فرزندان و افرادی خاص از بستگان؛

ج: وقف ثلث مال: وصیت کننده مقدر معینی از مال را برای مصارف عمومی از آن محل قرار می‌دهد؛  
 د: حبس مال: مالی را برای مدت نامحدود یا محدود حبس و در مصرف معینی هزینه کنند.

مطالعه نقشه پراکندگی جغرافیایی موقوفات مهم شهرها برای ما روشن می‌کند که بافت‌های قدیمی شهر دارای موقوفات بیشتری هستند، یعنی به نسبت



بازسازی: بازسازی زمانی صورت می‌گیرد که در بنا، مجموعه و یا فضای شهری، فرسودگی به طور کامل ایجاد شده باشد. فرسودگی کامل معمولاً بر اثر فرسودگی فعالیت و کالبد توامان صورت می‌پذیرد. این امر معمولاً برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده به کار می‌رود (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۴: ۶۷). در نهایت، مفهوم بازآفرینی به منظور تبیین مجموعه‌ای از مداخلات با هدف بهبود محیط، تصویر ذهنی و ایمنی نواحی شهری که بسترساز کارکردهای معین نظیر مسکونی، حمل و نقل، اقتصادی یا فعالیت‌های تفریحی می‌باشد، به کار می‌رود. استراتژیهای بازآفرینی صرفاً بر پایه فعالیت‌های اقتصادی و صرف نظر از پتانسیل‌های مسکونی ناحیه و عدم توجه به تئوری معاصر طراحی شهری مطابق با نظر جین جیکوبز مبنی بر تراکم‌های بالا و کارکردهای مختلط به عنوان ابزاری مهم جهت ظهور و ارتقاء توسعه پایدار، مشکل آفرین هستند (سجادی و کاوه، ۱۳۹۰: ۵۶).

جغرافیدانان اصطلاح " ناحیه مشاغل مرکزی " را برای تعریف ناحیه‌ای که کانون تجاری یا قلب اقتصادی شهر بزرگ و کوچک است و بالاترین اجاره بها و مترکم‌ترین عملکرد خدمات فعالیت‌های تجاری و اداری را در خود جای دارد، به کار می‌برند (پولاک، ۲۰۰۶: ۲۵). مرمت شهری شهری یعنی دخالت آگاهانه در فضاهای شهر برای جلوگیری از فرسایش و معاصر سازی آن. مرمت شهری را می‌توان به سه طریق عمده به انجام رساند (قربانیان، ۱۳۸۹: ۱۵):

بهسازی: به مجموعه اقدامات اجرایی در شهر گفته می‌شود که به منظور حفاظت، احیای کالبد کاربری و فعالیت موجبات حفظ هویت، اصالت و بهبود بنا و فضای شهری را فراهم می‌سازد.

نوسازی: نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده، ولی فرسودگی نسبی کالبدی - فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. به عبارت دیگر نوسازی یعنی تجدید بنای ساختمان‌ها، عمل یا فرآیند از میان بردن نشانه‌های خرابی، فرسودگی، ویرانی‌ها.

جدول ۱- دیدگاه‌ها و تئوریهای نظری موجود درباره مرمت و بازسازی شهری

| ردیف | تئوری یا دیدگاه  | نظریه پرداز      |
|------|--|------------------|
| ۱    | "تعلق بنا به محیط شهری"                                      | لوکا بلترامی     |
| ۲    | "چند وجهی بودن مرمت شهری"                                    | لودویکو کوارونی  |
| ۳    | "تداوم تاریخی و معاصر سازی"                                  | لیوناردو بنه ولو |
| ۴    | "گفت و گوی میان گذشته و آینده و ایجاد بافتن‌های شهری بامعنی" | کوبین لینچ       |
| ۵    | "حفظ سنت با پاسخ به نیازهای نو"                              | کنزو تانگه       |
| ۶    | "بهبود محیط شهری"  | پاتریک گدس       |
| ۷    | "تعمیر و اصلاح وضع موجود بناها و مجموعه‌های تاریخی"          | تری فارل         |
| ۸    | "پویایی مراکز شهری"  | جین جیکوبز       |

مأخذ: Norbe, 2008: 23

سوی سازمان شهرداری‌ها برای مداخله مرجعیت می‌یابند.

### ۳- یافته‌های پژوهش

#### ۳-۱- تحلیل ویژگی‌های اقتصادی - اجتماعی

در این بخش تحقیق، به بررسی ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی مالکان واحدهای تجاری می‌پردازیم. یافته‌ها مستخرج از پرسشنامه نشان می‌دهد که ۱۰۰٪ پاسخ دهندگان مرد و محل تولد ۶۶ درصد از افراد در همین شهر بوده است. از نظر سن، ۶۶ درصد در افراد بین سنین ۱۷-۳۰ سال، ۶۵/۵ درصد بین ۳۰-۵۰ سال و ۲۱/۱ درصد بین ۵۰-۷۰ سال و ۶/۶ درصد بالاتر از ۷۰ سال قرار دارند. از نظر سواد، ۵/۶ درصد از افراد بی‌سواد، ۴۸/۸ درصد زیردیپلم، ۴۱/۱ درصد دیپلم و تنها ۳/۳ درصد دارای مدرک فوق‌دیپلم و ۱/۲ درصد لیسانس و بالاتر هستند. سطح پایین سواد و آگاهی در بین مالکان مراکزهای تجاری سبب شده است که بسیاری از طرح‌های بهسازی و نوسازی در تحول کالبدی مراکز ضمانت اجرایی نداشته باشد. حدود ۸/۸ درصد از پاسخگویان درآمدی کمتر از ۳۰۰ هزار تومان و ۶۲/۲ درصد درآمدی بین ۳۰۰-۶۰۰ هزار تومان و ۲۳/۳ درصد درآمدی بین ۶۰۰-۹۰۰ هزار تومان و ۵/۵ درصد درآمدی بین ۹۰۰ هزار تومان در ماه دارند. بنابراین نمی‌توان انتظار داشت که مالکان با این میزان درآمد به نوسازی و بازسازی واحدهای خود بپردازند.

#### جدول ۲- فراوانی و درصد میزان درآمد بر حسب نوع شغل پاسخگویان در واحدهای تجاری

| میزان درآمد            | فراوانی | درصد |
|------------------------|---------|------|
| کمتر از ۳۰۰ هزار تومان | ۸       | ۸/۸  |
| ۳۰۰-۶۰۰ هزار تومان     | ۵۶      | ۶۲/۲ |
| ۶۰۰-۹۰۰ هزار تومان     | ۲۱      | ۲۳/۳ |
| بیش از ۹۰۰ هزار تومان  | ۵       | ۵/۵  |
| جمع                    | ۹۰      | ۱۰۰  |

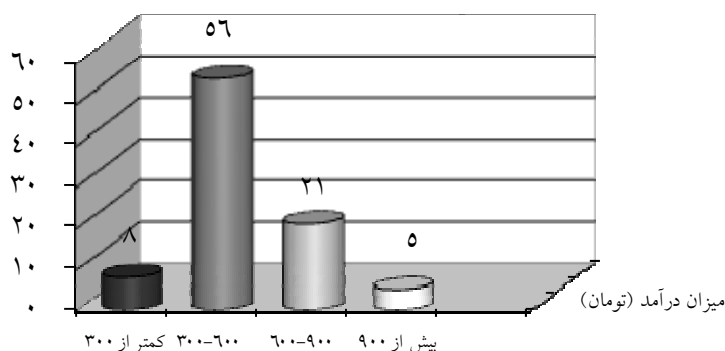
مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان ۱۳۹۱

سه مرجع اصلی مداخله در بافت‌ها قدیمی و فرسوده عبارتند از؛ سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، شرکت عمران و بهسازی شهری و شهرداری‌ها که هر یک در چهارچوب اختیارات قانونی خود و با استناد به مستندات قانونی زیر در بافت‌ها دخالت می‌کنند (نوروزی، ۱۳۸۹: ۸):

الف) سازمان میراث فرهنگی و گردشگری: براساس "قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور" به شماره مصوبه ۳۴۸۷-ق مورخ ۶۷/۴/۲۸ حق دارد تا به بررسی و شناسایی محوطه‌ها، تپه‌ها، بناها و مجموعه‌های تاریخی پرداخته و با تهیه فهرست جامعی از آنها و نقشه باستان‌شناسی کشور اقدام به ثبت آنها کرده و همچنین به تهیه و اجرای طرح‌های لازم مبادرت ورزد.

ب) شرکت عمران و بهسازی شهری: براساس "اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران" طی مصوبه شماره ۱۸۹۲۳/ت ۳۰۱۳۴ مورخ ۱۳۸۳/۴/۲۷ حق دارد تا در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی مراکزهای قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری و همچنین مدیریت استفاده بهینه از امکانات مذکور در جهت توسعه درونی شهرها و ارتقای محیط زندگی شهری اقدام نماید.

ج) شهرداری‌ها: براساس "قانون نوسازی و عمران شهری" مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ و مسئولیت‌های محوله از



شکل ۱- نمودار پراکنش و توزیع میزان درآمد افراد بر حسب فراوانی

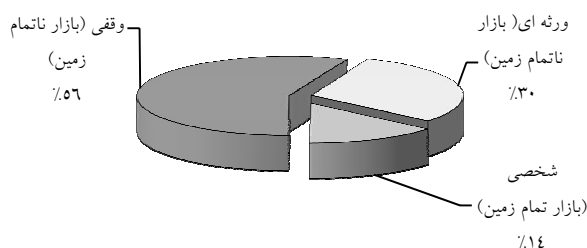
تجاری آنها دارای سرقفلی و ۶/۶ درصد بدون سرقفلی می‌باشند. ۱۵/۵ درصد از پاسنخگویان مالک واحدهای تجاری و ۸۴/۴ درصد از واحدهای تجاری رهن و اجاره‌ای بوده‌اند.

از نظر مالکیت واحدهای تجاری در این مراکز، به طور نمونه حدود ۵۶/۶ درصد وقفی و حدود ۳۰ درصد ورثه‌ای و ۱۴/۴ درصد مالک (خریداری شده) هستند. همچنین ۹۳/۳ درصد افراد اظهار داشتند که واحدهای

جدول ۳- فراوانی و درصد وضعیت سرقفلی واحدهای تجاری

| درصد | فراوانی | وضعیت سرقفلی |
|------|---------|--------------|
| ۹۳/۳ | ۸۴      | دارای سرقفلی |
| ۶/۶  | ۶       | بدون سرقفلی  |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان ۱۳۹۱



شکل ۲- نمودار پراکنش و توزیع وضعیت مالکیت مراکز تجاری در بازار زمین بر حسب درصد

جدول ۴- فراوانی و درصد نحوه تصرف واحدهای تجاری

| درصد | فراوانی | نحوه تصرف واحدها |
|------|---------|------------------|
| ۱۵/۵ | ۱۴      | رهن و اجاره‌ای   |
| ۸۴/۴ | ۷۶      | شخصی             |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان ۱۳۹۱

مرمتی، تخریبی، قابل نگه داری و نوساز تقسیم بندی شده است. اطلاعات بدست آمده از مطالعات میدانی نشان می‌دهد که در محدوده مراکز تجاری قدیمی، سهم واحدهای تخریبی برابر با ۴۲/۲ درصد، واحدهای تجاری مرمتی ۳۴/۴ درصد، واحدهای تجاری نوساز ۹ درصد و واحدهای تجاری با قابلیت حفظ و نگه‌داری برابر با ۱۴/۴ درصد است. واحدهای تجاری با نیاز تخریب، بیشترین شدت نسبی را در سطح محدوده دارا هستند.

### ۲-۳- بررسی ویژگی‌های کالبدی و میزان فرسودگی واحدهای تجاری

جهت پی بردن به میزان فرسودگی بافت مورد مطالعه ویژگی‌های کالبدی چون کیفیت ابنیه، قدمت بنا، مصالح ساختمان‌ها (اسکلت)، مساحت و زیر بنا، تعداد طبقات، موقعیت مکانی و نوع کاربری مورد بررسی قرار گرفته است.

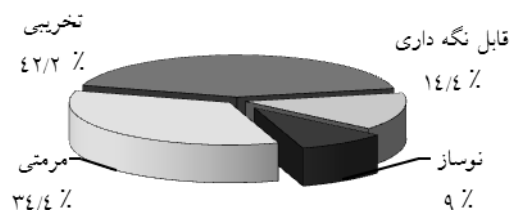
#### ۱-۲-۳- کیفیت ابنیه

برای بررسی کیفیت ابنیه در برآورد فرسودگی واحدهای تجاری منطقه مورد مطالعه به ۴ دسته

جدول ۵- کیفیت بنا واحدهای تجاری بر حسب درصد و فراوانی

| درصد | فراوانی | کیفیت بنا           |
|------|---------|---------------------|
| ۹    | ۸       | نوساز               |
| ۳۴/۴ | ۳۱      | مرمتی               |
| ۱۴/۴ | ۱۳      | قابل حفظ و نگه‌داری |
| ۴۲/۲ | ۳۸      | تخریبی              |
| ۱۰۰  | ۹۰      | جمع                 |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان ۱۳۹۱



شکل ۳- نمودار پراکنش و توزیع کیفیت بنای واحدهای تجاری بر حسب درصد

۳-۲-۲- قدمت بنا

قدمت بنا با کیفیت ابنیه و میزان فرسودگی آن مرتبط است. در این راستا عمر ابنیه ۷ رده تقسیم بندی گردید. همانطور که در جدول شماره ۶ پیداست

حدود ۲/۷ درصد واحدها کمتر از ۹ سال، ۱۱/۷ درصد ۱۰-۱۹ سال، ۱۴/۸ درصد ۲۰-۲۹ سال، ۲۳/۴ درصد ۳۰-۳۹ سال، ۲۰/۷ درصد ۴۰-۴۹ سال و ۲۶/۷ درصد عمر ۵۰ سال به بالا دارند.

جدول ۶- قدمت واحدهای تجاری بر حسب درصد و فراوانی

| درصد | فراوانی | قدمت بنا         |
|------|---------|------------------|
| ۲/۷  | ۲       | کمتر از ۹ سال    |
| ۱۱/۷ | ۱۱      | بین ۱۰ تا ۱۹ سال |
| ۱۴/۸ | ۱۳      | بین ۲۰ تا ۲۹ سال |
| ۲۳/۴ | ۲۱      | بین ۳۰ تا ۳۹ سال |
| ۲۰/۷ | ۱۹      | بین ۴۰ تا ۴۹ سال |
| ۲۶/۷ | ۲۴      | ۵۰ سال به بالا   |
| ۱۰۰  | ۹۰      | جمع              |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان ۱۳۹۱

۳-۲-۳- مساحت و زیربنا

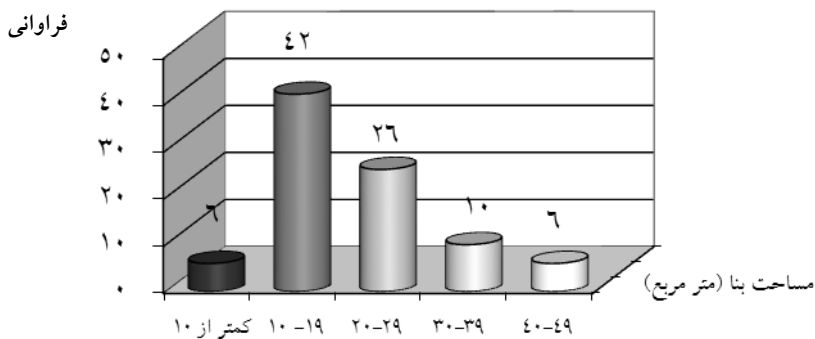
با توجه به اینکه یکی از شاخص‌های مهم در تعیین فرسودگی واحدهای تجاری، ریزدانگی (دانه‌بندی قطعات) واحدها است. بیشترین فراوانی واحد تجاری

با زیر بنای ۱۰-۱۹ متر بیشترین فراوانی در حدود ۳۷/۸ درصد، کمتر از ۹ متر ۶ درصد، ۲۰-۲۹ متر ۲۳/۴ درصد، ۳۰-۳۹ متر ۹ درصد و ۴۰ تا ۴۹ متر ۵/۵ درصد است.

جدول ۷- زیر بنا واحدهای تجاری بر حسب درصد و فراوانی

| درصد | فراوانی | مساحت و زیر بنا  |
|------|---------|------------------|
| ۷/۷  | ۷       | کمتر از ۹ متر    |
| ۳۷/۸ | ۴۲      | بین ۱۰ تا ۱۹ متر |
| ۲۳/۴ | ۲۶      | بین ۲۰ تا ۲۹ متر |
| ۹    | ۱۰      | بین ۳۰ تا ۳۹ متر |
| ۵/۵  | ۵       | بین ۴۰ تا ۴۹ متر |
| ۱۰۰  | ۹۰      | جمع              |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان ۱۳۹۱



شکل ۴- نمودار پراکنش و توزیع مساحت واحدهای تجاری بر حسب فراوانی

بیشترین مصالح بکاررفته آجر و تیر آهن با ۴۰ درصد، آجر و چوب و یا خشت ۸/۸ درصد، سنگ و گل ۱۷/۷ درصد و بلوک و سیمان ۳۳/۳ درصد را به خود اختصاص داده‌اند.

### ۳-۲-۴- مصالح ساختمانی

مصالح بکار رفته در ساختمان مهم‌ترین شاخص در ایمنی به ویژه در مناطق زلزله خیز است. همچنین این شاخص رابطه مستقیمی با عمر مفید ساختمان دارد. مطالعات نگارندگان در این واحدها نشان می‌دهد که

جدول ۸- مصالح ساخت واحدهای تجاری بر حسب درصد و فراوانی

| درصد | فراوانی | مصالح ساختمانی           |
|------|---------|--------------------------|
| ۸/۸  | ۸       | آجر و چوب و یا آجر و خشت |
| ۱۷/۷ | ۱۶      | سنگ و گل                 |
| ۳۳/۳ | ۳۰      | بلوک و سیمان             |
| ۴۰   | ۳۶      | آجر و تیر آهن            |
| ۱۰۰  | ۹۰      | جمع                      |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان ۱۳۹۱

طبقه بیشتر مشاهده می‌شود. با توجه به بررسی‌های انجام شده از طریق پرسش‌نامه، در سطح بافت تجاری قدیم شهر گرگان در حدود ۱۷/۷ درصد یک طبقه و ۸۲/۳ درصد دو طبقه است.

### ۳-۲-۵- تعداد طبقات

با توجه به قدمت بافت ساختمان‌های موجود اغلب یک طبقه و در کنار خیابان‌های عبوری و اصلی‌تر موجود در محدوده که از دسترسی و نفوذپذیری بیشتری برخوردار هستند، تمرکز ساختمان‌هایی دو

جدول ۹- تعداد طبقات مراکز تجاری بر حسب درصد و فراوانی

| درصد | فراوانی | تعداد طبقات |
|------|---------|-------------|
| ۱۷/۷ | ۱۶      | یک طبقه     |
| ۸۲/۳ | ۷۴      | دو طبقه     |
| ۱۰۰  | ۹۰      | جمع         |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان ۱۳۹۱

خوارو بار در حدود ۱۹ درصد و کمترین تعداد واحدهای آموزشی مستقر در واحدهای تجاری با ۰/۸ درصد است. لازم به ذکر است که در حدود ۷/۷ درصد از واحدهای تجاری فاقد کاربری هستند.

۳-۲-۶- نوع کاربری واحدهای تجاری  
نحوه پراکنندگی فعالیت‌ها در سطح این پهنه نمایانگر آن است که بیشترین مشاغل واحدهای تجاری، فروشگاه‌های پوشاک و صنایع دستی در حدود ۲۱/۱ درصد و فروشگاه‌های سوپر مارکت و

جدول ۱۰- نوع کاربری واحدهای تجاری بر حسب درصد و فراوانی

| نوع مشاغل | بنگاه معاملات ملکی | واحدهای تعمیراتی | واحدهای آموزشی مستقر در مراکز تجاری | فروشگاه پوشاک و صنایع دستی | فروشگاه لوازم صنعتی و کشاورزی | فروشگاه سوپر مارکت و خوارو بار | فروشگاه لوازم آرایشی و بهداشتی | فروشگاه لوازم برقی و خانگی | رستوران و آشپزخانه مرکزی | انبار و سوله | بانک و موسسه اعتباری | دارای کاربری | فاقد کاربری | جمع |
|-----------|--------------------|------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------|----------------------|--------------|-------------|-----|
| فراوانی   | ۸                  | ۶۵               | ۴                                   | ۹۸                         | ۱۶                            | ۸۸                             | ۲۶                             | ۸۶                         | ۶                        | ۶            | ۲۴                   | ۴۲۷          | ۳۶          | ۴۶۳ |
| درصد      | ۱/۸                | ۱۴               | ۰/۸                                 | ۲۱/۱                       | ۳/۴                           | ۱۹                             | ۵/۶                            | ۱۸/۵                       | ۱/۲                      | ۱/۲          | ۵/۱                  | ۹۲/۲         | ۷/۷         | ۱۰۰ |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان ۱۳۹۱

چهار راه ۶/۶ درصد و کنار چهار راه ۵/۵ درصد واقع شده‌اند که این عامل نشان از دسترسی ضعیف به بخش‌های دیگر شهر است.

۳-۲-۷- موقعیت مکانی واحدهای تجاری  
مطالعات میدانی نمایانگر آن است که بیشترین واحدهای تجاری از نظر موقعیتی در حدود ۷۴/۸ درصد در راسته بازار، سرنیش ۱۲/۱ درصد، انتهای

جدول ۱۱- موقعیت مکانی واحدهای تجاری بر حسب درصد و فراوانی

| موقعیت واحدها  | فراوانی | درصد |
|----------------|---------|------|
| سرنیش          | ۱۱      | ۱۲/۱ |
| انتهای چهارراه | ۷       | ۶/۶  |
| کنار چهارراه   | ۶       | ۵/۵  |
| راسته بازار    | ۶۶      | ۷۴/۸ |
| جمع            | ۹۰      | ۱۰۰  |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان ۱۳۹۱

می پردازیم، تا با شناخت این عوامل زمینه برای ارائه راهکارهایی جهت بهسازی و نوسازی مراکز تجاری فراهم شود.

۳-۳- آزمون و تحلیل فرضیات  
در این بخش بنا به هدف تحقیق به بررسی عوامل موثر در تحول کالبدی مراکز تجاری فرسوده و قدیمی

بهسازی و نوسازی مراکز تجاری رابطه مثبت و معناداری وجود دارد.

فرضیه اول: به نظر می‌رسد بین میزان درآمد صاحبان واحدهای تجاری و تمایل به مشارکت در

جدول ۱۲- نتایج همبستگی پیرسون بین دو متغیر میزان درآمد و تمایل به مشارکت در بهسازی و نوسازی مراکز تجاری

| متغیر مستقل | مقیاس    | ضریب همبستگی | درجه آزادی | سطح معناداری |
|-------------|----------|--------------|------------|--------------|
| میزان درآمد | فاصله‌ای | ۱            | ۵          | ۰/۰۰۱**      |

(\*\*) سطح معناداری ۹۹ درصد

واحدهای تجاری حل نشود و راهکارهای جدیدی برای تأمین منابع مالی با در نظر گرفتن منافع صاحبان به وجود نیاید، نمی‌توان نوسازی مراکز را انتظار داشت. فرضیه دوم: به نظر می‌رسد بین وجود املاک ورثه‌ای، مالکیت وقفی و سرقفلی واحدهای تجاری با عدم تحول کالبدی مراکز تجاری رابطه‌ی مثبت و معناداری وجود دارد.

بر اساس جدول فوق، فرضیه ما در این زمینه مورد تأیید و دارای رابطه معناداری تا سطح ۹۹ درصد بوده است. با توجه به درآمد پایین و مشکلات مالی صاحبان واحدهای تجاری تمایل به مشارکت در مرمت و بازسازی واحدهای تجاریشان در سطح پایین است. به عبارتی، مشکلات مالی مهمترین مشکل در جهت بهسازی و نوسازی مراکز تجاری مطرح شده و تا زمانی که مشکلات مالی صاحبان و مالکان

جدول ۱۳- خروجی آزمون کای اسکوئر از تأثیر قوانین ارث، مالکیت و سرقفلی در عدم تحول کالبدی در مراکز تجاری

| فرآوانی متغیر             | خیلی زیاد | زیاد | متوسط | کم | خیلی کم | کل | درجه آزادی | کای اسکوئر | سطح معناداری |
|---------------------------|-----------|------|-------|----|---------|----|------------|------------|--------------|
| املاک ورثه‌ای (تعدد ورثه) | ۳۲        | ۲۰   | ۶     | ۲  | ۳۰      | ۹۰ | ۵          | ۴۱/۳۳۳     | ۰/۰۰۰**      |
| مالکیت وقفی واحدها        | ۲۶        | ۳۳   | ۱۹    | ۱۰ | ۲       | ۹۰ | ۶          | ۳۳/۸۸۹     | ۰/۰۰۰**      |
| سرقفلی واحدها             | ۵۶        | ۲۲   | ۸     | ۱  | ۳       | ۹۰ | ۵          | ۱۱۵/۲۲۲    | ۰/۰۰۰**      |

(\*\*) معناداری تا سطح ۹۵ درصد

سرقفلی را می‌توان به عنوان عوامل موثر در عدم تحول کالبدی مراکز تجاری شناخته شود. با توجه به مطالعات میدانی به عمل آمده، در مسیر سرخواجه به سمت چهارراه میدان بیشتترین تأثیر به ترتیب متعلق به سرقفلی، ورثه‌ای و وقفی بوده است. اما در مسیر چهار راه میدان به سمت مازندران بیشتترین تأثیر به ترتیب متعلق به وقف، سرقفلی و ورثه‌ای است. در مسیر

در این فرضیه عدم تحول کالبدی مراکز تجاری متغیر وابسته و مالکیت ورثه‌ای، مالکیت وقفی و سرقفلی متغیر مستقل ما هستند. بدین ترتیب برای آزمون شاخص‌های فرضیه از آزمون ناپارامتریک کای اسکوئر استفاده شده است. بر اساس جدول فوق، فرضیه ما در این زمینه اثبات و این رابطه در سطح ۹۹٪ معناداری بوده است. بر طبق نتایج حاصل از آزمون کای اسکوئر مالکیت ورثه‌ای، مالکیت وقفی،



میراث فرهنگی) و عدم تحول کالبدی مراکز تجاری رابطه مثبت و معناداری وجود دارد.

چهارراه میدان به سمت رجائی تقریباً میزا تأثیرگذاری همه عوامل همسان بوده است.

فرضیه سوم: به نظر می‌رسد بین قوانین و مقررات سازمان‌های مسئول (اداره اوقاف، شهرداری و سازمان

جدول ۱۴- خروجی آزمون کای اسکوتر از تأثیر عملکرد سازمان‌های مسئول در عدم تحول کالبدی در مراکز تجاری

| سطح معناداری | کای اسکوتر | درجه آزادی | کل | خیلی کم | کم | متوسط | زیاد | خیلی زیاد | فراوانی متغیر   |
|--------------|------------|------------|----|---------|----|-------|------|-----------|---|
| /.۰۰۰**      | ۷۱/۴۴۴     | ۶          | ۹۰ | ۴۳      | ۳  | ۲     | ۱۲   | ۳۰        | اداره اوقاف و امور خیریه (جلوگیری از نقل و انتقال املاک وقفی) |
| /.۰۰۰**      | ۴۲/۰۰۰     | ۵          | ۹۰ | ۰       | ۴  | ۱۲    | ۳۱   | ۴۳        | شهرداری (عوارض و مالیات سنگین نوسازی واحدهای تجاری)           |
| /.۰۰۰**      | ۵۱/۲۶۳     | ۵          | ۹۰ | ۲       | ۷  | ۱۳    | ۳۰   | ۳۸        | میراث فرهنگی و گردشگری (حفظ بناهای با ارزش و تاریخی)          |

(\*\*) معناداری تا سطح ۹۹ درصد

یکی از نتایج آن فرسایش و فرسودگی فضاها و فعالیت‌های شهری است و این مهم چاره اندیشیهای بسیاری را در تعدیل این شرایط می‌طلبد. بافت قدیم شهر گرگان متشکل از فضاها و مراکز تجاری بوده است که دچار فرسودگی کالبدی و عملکردی شده است، این در حالی است که این فضاها نیاز مبرم به تحول کالبدی برای ادامه حیات و رونق اقتصاد شهر دارند. محدوده مرکز، بازار قدیم شهر گرگان به دلیل فرسودگی چهره نامطلوبی به شهر داده و تاکنون به دلیل مشکلات حقوقی و مدیریتی بازسازی این مناطق امکان‌پذیر نبوده است. نتایج نشان می‌دهد که مشکلات مالی و عدم تأمین منابع مالی با در نظر گرفتن منافع صاحبان واحدها به علت درآمد پایین مانع نوسازی و توسعه مراکز تجاری در این شهر شده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که عواملی همچون؛ املاک ورثه‌ای (تعدد ورثه)، سرقتی و مالکیت وقفی واحدهای تجاری و وجود موثر آنها در بازار مستغلات

در این فرضیه عدم تحول کالبدی مراکز تجاری متغیر وابسته و قوانین و مقررات سازمان‌های مسئول متغیر مستقل ما هستند. بدین ترتیب برای آزمون شاخص‌های فرضیه از آزمون ناپارامتریک کای اسکوتر استفاده شده است. بر طبق نتایج حاصل از آزمون کای اسکوتر، میزان معناداری هر یک از شاخص‌های اثرگذار بر عدم تحول کالبدی بافت تجاری قدیم، اداره اوقاف و شهرداری به میزان بالاتر از ۹۹٪ معناداری وجود دارد. سازمان اوقاف به صورت مالکیت مستقیم بر روی املاک وقفی مانع از تحول و نوسازی مراکز تجاری قدیمی می‌گردد.

#### ۴- نتیجه‌گیری

گذر زمان رد پای خود را بر حیات شهری می‌گذارد و با سرعتی شتابان در زمان و مکان در حرکت است و آنچه بعد از عبور سریع آن در شهر حاصل می‌شود، تغییر و القای معنایی متفاوت آن با قبل است. بی‌شک

تملیک، وام و تسهیلات بانکی با سود کم، بخشودگی عوارض و معافیت‌های مالیاتی،

\* توانمندسازی اجتماعی و فرهنگی مالکان واحدها تجاری از طریق؛ جلب مشارکت و نهادسازی در مداخلات نوسازی، آموزش و ارتقای مهارت‌ها، تسهیل تعامل میان مالکان و سایر شهروندان،

\* کاهش تعدد مدیریتی و ایجاد مدیریت یکپارچه شهری در بازسازی مراکز تجاری،

\* دخالت نهادهای دولتی در بناهای تجاری بلااستفاده و رها شده،

\* با توجه با اینکه اکثر واحدهای تجاری واقع در بافت‌های قدیمی و فرسوده فاقد سند مالکیت می‌باشند، لذا راهکارهای قانونی لازم جهت صدور اسناد مالکیت مستقل برای هر واحد تجاری از سوی سازمان ثبت اسناد و احوال صورت گیرد،

\* بازسازی بناهای تجاری با ارزش و تاریخی با تأکید بر حفاظت و احیای آنها،

\* شفاف‌سازی مصوبات و قوانین دستگاه‌های متولی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری،

\* سیاست‌های تشویقی برای تجمیع واحدهای تجاری کوچک (مساحت کم)،

\* تسهیل در مراحل انحصار وراثت،

\* با توجه به دامنه‌ی وسیع موقوفات و وجود ابهامات متعدد شرعی و قانونی به خصوص در مواردی که نوع وقف موضوعیت خود را از دست داده مثلاً موقوفه تخریب شده و عملاً از حیز انتفاع خارج شده است، باید تدابیر لازم برای احیا و بازسازی این موقوفات اتخاذ شود و شرایط برای تغییر کاربری این قبیل اوقاف فراهم شود.

تجاری شهر موجب فرسودگی و عدم بازسازی در میان مدت خواهند شد. از دیگر نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که قوانین و مقررات سازمان‌های متولی نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در مواردی مانع از تحول کالبدی بافت‌ها گردیده است. به عبارتی با توجه به محدودیت‌هایی که توسط شهرداری‌ها در قالب وضع و دریافت عوارض‌های سنگین و زیاد نوسازی از واحدهای تجاری، اداره اوقاف در قالب جلوگیری از نقل و انتقال املاک وقفی و سازمان میراث فرهنگی با عنوان حفظ بافت‌های با ارزش و تاریخی در مراحل تحول کالبدی مراکز تجاری حاکم شده است، می‌توان میزان تأثیرگذاری هر یک از این سازمان‌ها را به ترتیب اداره اوقاف تحت عنوان مالکیت مستقیم بر واحدهای تجاری و بعد سازمان میراث فرهنگی و شهرداری در عدم تحول کالبدی بافت تجاری قدیمی طبقه‌بندی کرد. بنابراین با توجه به تاریخی بودن محور و قدمت آن و مالکیت وقفی، ارث، ندادن پروانه ساخت و ... روز به روز بر تنزل و فرسودگی آن افزوده می‌شود. این باعث تنزل کالبدی و فیزیکی مراکز تجاری می‌شود. در این راستا طرح تحول کالبدی مراکز تجاری فرسوده نیاز به همکاری شهرداری، میراث فرهنگی، اوقاف و جمع‌بندی نظرات آنها دارد. اگر یک سازمان وابسته به شهرداری با عنوان سازمان احیای بافت فرسوده تشکیل شود می‌توان بخشی از این امور را به آن واگذار و بودجه مورد نیاز برای آن تعریف کرد.

#### ۵- پیشنهادها

\* تأمین منابع مالی بهسازی و توسعه مراکز تجاری از طریق؛ عرضه اوراق بهادار یا صکوک اجاره به شرط

## منابع

- فدایی‌نژاد، سمیه (۱۳۸۶) بهسازی، بازسازی و نوسازی مراکز شهری، مجله هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا، شماره ۳۲.
- قربانیان، مهشید (۱۳۸۹)، بازسازی بخش مرکزی شهرها؛ الگوی مداخله و دستور العمل‌های مرمتی در خرده حوزه‌های تجاری، مجله انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، سال اول، شماره اول.
- کشاورز، بهرام (۱۳۸۸)، سرفعلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، چاپ چهارم، انتشارات کشاورز، تهران.
- کلاتتری خلیل آباد، حسین و صالحی، احمد و رستمی، قهرمان (۱۳۸۹)، نقش تاریخی وقف در شکل‌گیری شهر اسلامی مطالعه موردی شهر اصفهان، مجله مطالعات شهر ایرانی - اسلامی، سال اول، شماره اول.
- کوکبی، افشین (۱۳۸۴)، برنامه‌ریزی کیفیت زندگی شهری در مراکز شهری، تعاریف و شاخص‌ها، مجله جستارهای شهرسازی، سال چهارم، شماره ۱۲.
- میرکتولی، جعفر (۱۳۸۹)، مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی عرضه زمین شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه گلستان.
- نظریان، اصغر و میربهایی، مریم (۱۳۸۹)، نقش ساختاری قومی در دو قطبی شدن مراکز تجاری شهر زاهدان، مجله آمایش محیط، سال پنجم، شماره چهارم.
- نوروزی، محرم (۱۳۸۹)، بهسازی، نوسازی مراکز فرسوده شهری - چالش‌ها و موانع تحقق‌پذیری، مجله شهر و ساختمان، سال سوم، شماره پنجم.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۸۸)، ترمینولوژی حقوق، چاپ چهارم، انتشارات گنج دانش، تهران.
- حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان.
- سجادی، ژیلا و محمدی، کاوه (۱۳۹۰)، تحلیل اجتماعی - فضایی در بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری سال دوم، شماره ششم.
- سوری، حسین و کاظم صدر (۱۳۸۹)، شناسایی عوامل مؤثر در افزایش درآمد حاصل از مغازه‌های وقفی بازار تهران، مجله برنامه و بودجه، سال اول، شماره سوم.
- شکیبا منش، امیر (۱۳۸۷)، ارتقاء کیفی و پویاسازی مراکز شهری، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علم و صنعت ایران.
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران.
- شمشیری، علیرضا و امیرآبادی فراهانی، فرشته (۱۳۸۹)، بررسی مبانی سرفعلی در حقوق ایران با مطالعه تطبیقی در فقه، مجله تعالی حقوق، سال دوم، شماره هفتم.
- صدر، کاظم (۱۳۹۰)، نقش سرفعلی در بازسازی توسعه مراکز تجاری، مجموعه مقالات کنفرانس اقتصاد شهری، مشهد.

Norbe, E. (2008) Urban Regeneration Experiences in Brazil: Historical Preservation, Tourism Development and Gentrification in Salvador Da Bahia, Urban Design International Journal.

Caves, Roger (2005) Encyclopedia of the City, Routledge, First Published, New York.

Larkham, P. (2004) Rise of the Civic Centre in English Urban form and Design, Urban Design International Journal, No. 9, Hampshire.