

جغرافیا و توسعه شماره ۳۳ زمستان ۱۳۹۲

وصول مقاله : ۱۳۹۰/۴/۱۱

تأیید نهایی : ۱۳۹۱/۱۲/۲۰

صفحات : ۲۷ - ۳۸

## تحلیل تأثیر تقاضای اجتماعی بر کاربری اراضی روستاهای شهرستان تنکابن

دکتر غریب فاضل‌نیا<sup>۱</sup>، الهام افشار عمرانی<sup>۲</sup>

### چکیده

نواحی روستایی عرصه‌ای است که تقاضای زیادی برای کاربری اراضی آن وجود دارد، روستا منبعی شکننده و آسیب‌پذیر در برابر تغییرات محیطی و انسانی است و با توجه به محدودیت زمین و ارزش معیشتی آن در نواحی روستایی، در صورت بهره‌گیری از زمین‌های موجود و استفاده‌ی آن در ساخت و سازهای غیر اصولی و بی‌رویه، آنگاه برای احداث اماکن خدماتی و ضروری در نواحی روستایی با کمبود زمین مواجه خواهیم شد.

در نواحی روستایی شهرستان تنکابن بسیاری از اراضی که معیشت روستاییان بر آن متکی است، با افزایش تقاضا برای ساخت و ساز از باغات و مزارع حاصل‌خیز به کاربری مسکونی و کاربری‌های وابسته به آن تبدیل شده است، اما محرک اصلی این فرایند مجموعه انگیزه‌هایی است که به صورت تقاضا از طرف بومیان روستا و غیر بومیان مطرح شده است. جاذبه‌های جغرافیایی از لحاظ طبیعی و انسانی در روستاها، باعث افزایش تقاضا برای زمین و تغییر کاربری اراضی و چشم‌اندازهای روستاها شده است. این تحقیق درصدد است، به تحلیل تأثیر تقاضای اجتماعی بر کاربری اراضی در روستاهای شهرستان تنکابن با روش توصیفی - تحلیلی بپردازد. جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های مورد نیاز از طریق مطالعات کتابخانه‌ای، منابع اسنادی، پیمایشی و تکمیل پرسشنامه است. تجزیه و تحلیل اطلاعات از طریق نرم‌افزار SPSS انجام شده است.

نتایج نشان داد با عنایت به میانگین پاسخ‌های به دست آمده، تأثیر عناصر طبیعی و انسانی بر تقاضای اجتماعی و کاربری اراضی به طور یکسان بوده است و تغییرات کاربری اراضی ناشی از تقاضای افراد غیر بومی، بیشتر از تقاضای افراد بومی در روستاهای شهرستان تنکابن مؤثر می‌باشد و با توجه به سطح معناداری محاسبه شده در ناحیه آلفای ۰,۰۵ می‌توان ادعا نمود، توافق معناداری در این زمینه بین پاسخ‌گویان وجود دارد.

کلیدواژه‌ها: تقاضای اجتماعی، کاربری اراضی، روستا، شهرستان تنکابن.

## مقدمه

زمین نخستین چیزی بود که مردم همواره برای رفع نیازهای خود همانند جابه‌جایی، استراحت، سکونت مورد استفاده قرار داده‌اند. از این رو، ارتباط مردم با زمین به قدمت ظهور انسان روی زمین برمی‌گردد (رفعیان و محمودی، ۱۳۸۹: ۶۴). کاربری زمین شامل فعالیت‌های انسانی مثل تولید، مصرف، سرمایه‌گذاری، تفریح و غیره که مستلزم استفاده از فضای جغرافیایی هست، می‌باشد و به طور کلی در اشکال متفاوتی همچون مسکن، تسهیلات، زیرساخت‌ها، اراضی زراعی، فضای سبز در فضای جغرافیایی نمود می‌یابند. استقرار فضایی این فعالیت‌ها، پیامدهای مستقیمی در رابطه با کیفیت محیط زیست در یک ناحیه به دنبال دارد و زمانی حادث می‌شود که کاربری‌های شکل گرفته در فضای جغرافیایی تضادهایی به لحاظ سازگاری و مطلوبیت داشته باشند و این امر، بخش اعظمی از پیامدهای زیست-محیطی در یک ناحیه را در پی خواهد داشت که به معنی اهمیت و جایگاه کاربری زمین در مباحث توسعه‌ی ناحیه‌ای در چهارچوب توسعه‌ی پایدار است (قدمی و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۲) و با توجه به این امر، تصمیم‌گیری در مورد نحوه‌ی استفاده از اراضی به دلیل اثرات بسیار درازمدت آن به راحتی قابل تجدید نظر و تغییر نبوده و هر چه بر روی زمین احداث گردد، برای مدت طولانی پابرجا خواهد بود (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۲)، بنابراین مطالعات آن مورد توجه محققان مختلف است، کسانی که سعی می‌کنند علل و عواقب آن را بررسی کنند (Muller and Middleton, 1994: 151; Irwin and Geoghegan, 2001: 8; Brown et al, 2000: 247; Veldkamp and Lambin, 2001: 2; Burgi et al, 2004: 857).

در نواحی روستایی شهرستان تنکابن جاذبه‌های جغرافیایی باعث افزایش تقاضا برای زمین و تغییر کاربری اراضی و چشم‌اندازهای روستایی شده است.

ضعف بخش کشاورزی در فرایند تولید، درآمدزایی و ایجاد اشتغال برای جوامع محلی باعث عرضه گسترده اراضی زراعی، باغات و افزایش بورس‌بازی زمین شده است. این موضوع تهی‌سازی منابع طبیعی و کاهش چشم‌گیر سطح اراضی زراعی و باغات به سطوح غیر مولد مسکونی، ساخت و ساز در حریم جنگل، رودخانه، کاهش دسترسی محلی به منابع گردشگری و آلودگی روزافزون محیطی را به دنبال داشته است (علیقی‌زاده فیروزجایی، ۱۳۸۷: ۸). در این تحقیق برآنیم به تحلیل تأثیر تقاضای اجتماعی بر کاربری اراضی در روستاهای شهرستان تنکابن پردازیم. در همین راستا فرضیات تحقیق به شرح ذیل است:

عناصر طبیعی بر تقاضای اجتماعی و تغییر کاربری اراضی، بیشتر از عناصر انسانی در شهرستان تنکابن مؤثرند. تغییرات کاربری اراضی ناشی از تقاضای افراد غیر بومی، بیشتر از تقاضای افراد بومی می‌باشد.

## پیشینه‌ی تحقیق

مطالعه‌ی متون و ادبیات موجود نشان داد، تاکنون در زمینه‌ی تأثیر تقاضای اجتماعی بر کاربری اراضی تحقیقی انجام نشده است و بیشتر بحث‌های تقاضای اجتماعی در حیطه‌ی تحقیقات آموزشی و ورزش مطرح شده است که به شرح ذیل است:

غفوری و همکاران در سال ۱۳۸۴ در تحقیقی به بررسی نقش و جایگاه تقاضای اجتماعی در جهت‌گیری راهبردهای ورزش با هدف تعیین اولویت در ورزش قهرمانی و عمومی با روش تحلیل عاملی پرداختند.

ژایی<sup>۱</sup> در سال ۲۰۰۸ در مقاله‌ای مبحث تقاضای اجتماعی را در مطالعه‌ی مدیریت مشاغل عالی مورد بررسی قرار داده است. نتایج بررسی‌ها نشان داد، فارغ‌التحصیلان دانشگاه‌هایی که از ترویج و آموزش

در تحقیقی که توسط هامر و همکاران<sup>۸</sup> در ۲۰۰۹ در ویسکانسین شمالی در آمریکا انجام شد، نتایج تحقیق نشان داد زمین‌هایی که دارای موقعیت خوب، مناظر زیبا و فرصت‌های تفریحی هستند، با افزایش تقاضا برای خرید و ساخت‌وساز روبه‌رو هستند.

### مروری بر ادبیات موضوع

تقاضای اجتماعی جمع تقاضای افراد است، تمام عوامل مؤثر بر تقاضای فرد بر تقاضای جمعی نیز مؤثر است (حقیقی و اکبری، ۱۳۸۴: ۷۳). در تعریفی دیگر تقاضای اجتماعی به معنی تعیین اولویت تعریف شده است. توجه به تقاضای اجتماعی برنامه‌ریزان را از گرفتار شدن در گرداب بی‌برنامگی رهایی می‌بخشد (غفوری و همکاران، ۱۳۸۴: ۶-۵). یکی از تعاریف مرتبط با بحث زمین است. زمین به عنوان سرزمین، فضا، منبع، محیط و نشانه در تأمین نیازهای انسانی اهمیت دارد. در میان منابع طبیعی بدون شک زمین با ارزش‌ترین است. مطالعه چگونگی استفاده از آن در هر کشور، با قطعیت نقش مهمی در آینده آن کشور خواهد داشت (قدمی و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۹). کاربری زمین نحوه بهره‌برداری صحیح انسان از طبیعت است که در چند دهه‌ی اخیر از سوی پژوهشگران، به ویژه دانشمندان علم جغرافیا، به کار رفته است. این واژه استفاده از امکانات و توانایی زمین را نشان می‌دهد (سرور، ۱۳۸۴: ۹۶). فعالیت‌ها، مردم و مکان‌ها، عناصر کاربری زمین هستند و با یکدیگر دارای ارتباط متقابل اند (حسین‌زاده‌دلیر و ملکی، ۱۳۸۶: ۶۸). کاربری زمین نمونه‌ای مهم از تأثیرگذاری انسان بر محیط است، لذا به منظور برنامه‌ریزی و کنترل زمین و تحولات آن، لازم است عوامل تأثیرگذار بر آن را شناسایی و ارزشیابی نمود (Longley and Mesev, 2000: 478). جمعیت و اقتصاد، دو عامل مهم در کاربری اراضی و تحولات آن

بهتر برخوردارند در مقایسه با دانشگاه‌های دیگر در امتحانات استخدامی مشاغل مدیریتی عالی موفق بوده‌اند. مطالعات بی‌شماری در ارتباط با کاربری اراضی در نواحی شهری و حومه‌های آن انجام شده است (Weng, 2002: 279; Tan et al, 2005: 188). اما کاربری اراضی در روستا و ازدست رفتن زمین و ساخت و ساز در نواحی روستایی مبحثی است که کمتر مورد توجه قرار گرفته است (Long and et al, 2007: 143). ظاهری در سال ۱۳۸۷ به تغییرات کاربری اراضی روستاهای حوزه نفوذ شهر تبریز پرداخته است. نتایج تحقیق روابط فضای تأثیرگذار بر کاربری اراضی را ارتباط اقتصادی، اجتماعی، فیزیکی، شهرگرایی روستاها و نقش خوابگاهی‌شان نشان داد. در تحقیقاتی که توسط محققان ویر و بولستاد<sup>۱</sup> در سال ۱۹۹۸، گلینگ<sup>۲</sup> در سال ۲۰۰۳، کلینگ و همکاران<sup>۳</sup> در سال ۲۰۰۴، پدیگون و همکاران<sup>۴</sup> در سال ۲۰۰۷، هامر و همکاران<sup>۵</sup> در سال ۲۰۰۹ در ارتباط با مطالعه تغییر کاربری اراضی روستایی انجام شد، نتایج بررسی‌ها نشان داد که توسعه‌ی ساخت و سازهای مسکونی و تفریحی باعث تغییر در چشم‌اندازهای روستایی و تقاضا برای زمین شده است (Hammer and et al, 2009: 2690). در بررسی تغییر کاربری اراضی در نواحی روستایی چین یانگ و لی<sup>۶</sup> در سال ۲۰۰۰ و یو<sup>۷</sup> در سال ۲۰۰۴ به این نتایج رسیدند که خریدارن زمین زمین‌های دره‌ای با موقعیت خوب، نزدیکی به جاده، دسترسی به خدمات و زیر ساخت‌ها را در خرید زمین ترجیح می‌دهند و این امر منجر به ساخت و ساز در این زمین‌ها شده است.

1-Wear and Bolstad

2-Kline

3-Kline et al

4-Pidgeon et al

5-Hammer and et al

6-Yange and Li

7-Xu

8-Hammer et al

می‌باشند (Newby, 1985: 20)، زندگی در روستا جاذبه-ی معنوی و رمانتیک خاصی دارد. زندگی روستایی، سالم، بی‌خطر و مطلوب است (رضوانی، ۱۳۸۷: ۲۱۴) و نتایج این است که روستاها در معرض خطر زیبایی سطحی قرار می‌گیرند که از جانب ساکنان جدید و ثروتمند آنها را تهدید می‌کند (Gammon, 1996: 27) و این امر منجر به اشباع برخی مناطق و اعلام ضرورت حفظ چشم‌انداز و منابع روستاها از جمله اراضی روستایی به منظور حفظ جاذبه‌های طبیعی می‌شود (Kastenholz, 2002: 51).

#### روش‌شناسی تحقیق

هدف از تحقیق تحلیل تأثیر تقاضای اجتماعی بر کاربری اراضی روستاهای شهرستان تنکابن است. روش تحقیق تحلیلی و توصیفی است و اطلاعات و داده‌های مورد نیاز از طریق مطالعات کتابخانه‌ای، منابع اسنادی، بررسی میدانی و پرسشنامه جمع‌آوری گردیده است. در بخش کتابخانه‌ای، مبانی نظری و سوابق مطالعاتی موضوع مورد بررسی قرار گرفته است. جامعه‌ی آماری مورد مطالعه ۴۰ روستا شهرستان تنکابن از ۱۹۵ روستا (از دو بخش نمونه مرکزی و خرم‌آباد) به روش نمونه-گیری خوشه‌ای انتخاب شده است. ۲۰۰ نفر از اعضای شورا و دهیاران و نخبگان محلی دیگر جامعه‌ی آماری مورد مطالعه را تشکیل می‌دهند که به صورت تمام شماری و از طریق مراجعه‌ی حضوری و تکمیل پرسشنامه اطلاعات مورد نیاز جمع‌آوری گردیده و تجزیه و تحلیل اطلاعات از طریق نرم‌افزار SPSS انجام شده است.

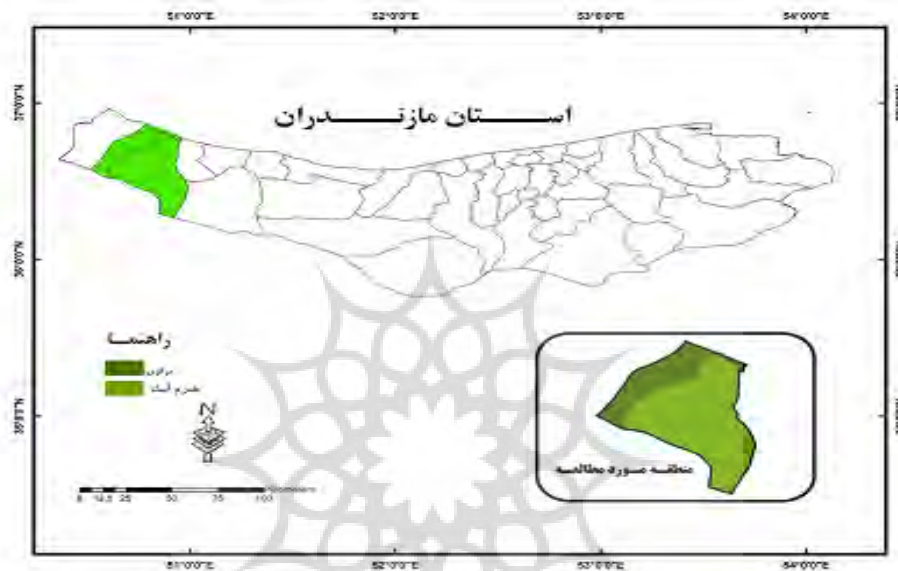
#### محدوده‌ی مورد مطالعه

شهرستان تنکابن با وسعتی معادل ۲۰۴۳٫۲ کیلومتر مربع در غرب استان مازندران و در فاصله‌ی ۲۵۲ کیلومتری تهران و ۲۳۰ کیلومتری ساری واقع شده

به حساب می‌آیند (خاکپور و همکاران، ۱۳۸۷: ۴۷) که از علل اصلی تغییر کاربری زمین در سطح بزرگ مقیاس و جهانی هستند (Long et al, 2007: 352). کاربری اراضی در سطوح کوچک مانند روستا علاوه بر اینکه در ارتباط با فاکتورهای طبیعی است، به شکل مهمی در ارتباط با عوامل اقتصادی و اجتماعی است (Long & Li, 2002: 145). از جمله تأثیرات گردشگری خانه‌های تفریحی و شهرگرایی نواحی روستایی از عوامل قابل توجه در سطوح کوچک هستند (Xu, 2004: 1596). دلایل تغییر کاربری زمین در سطوح کوچک و محلی مجموعه‌ای از عوامل پیچیده و پویا هستند (Lambin et al, 2003: 205; Theobald, 2001: 544; Burgi & Turner, 2002: 185) بر طبق بررسی‌های بانک جهانی حجم وسیعی از تغییر کاربری اراضی در ارتباط با تقاضاها برای فعالیت‌های غیر کشاورزی است (Long and et al, 2007: 357) چون تصور و اعتقاد سنتی گذشته مبنی بر لزوم نگهداری و ذخیره کردن اراضی برای تولید مواد غذایی و سلولزی به دلیل بروز علایق جدید در زمینه‌ی نیاز به اراضی جهت مسکن، صنایع، تفریح، جمع‌آوری آب‌ها و حفاظت فضاهای زیستی دگرگون شده و حتی جای خود را به علایق جدید سپرده است، این امر هم سیاست‌گذاران و هم مالکین اراضی را تشویق کرده که به جستجوی گسترده‌ای از کاربری جدید زمین بپردازند (طیبیان، ۱۳۸۶: ۵). تقاضا برای خرید زمین بیشتر تحت تأثیر رفتارها، الگوهای اجتماعی و فرهنگی است و در مکان‌های جغرافیایی متفاوت است. مؤلفه‌های تقاضای اجتماعی تحت تأثیر شرایط اجتماعی و جذابیت‌های مکانی یک منطقه مطرح می‌شود، مناطق مختلف از نظر تقاضای اجتماعی متفاوت می‌باشند. بدین صورت بوده، که افراد بنابر فواید و جاذبه‌های محیط روستایی متمایل به زندگی در آنجا

واقع شده است. شهرستان تنکابن از لحاظ تعداد جمعیت بر اساس آمارنامه سال ۱۳۸۵، ۱۹۳۴۲۸ نفر در قالب ۵۵۳۱۸ خانوار بوده است. بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵، جمعیت شهری ۸۶۱۵۳ و جمعیت مناطق روستایی ۱۰۸۵۸۸ بوده است (آمارنامه ایران، ۱۳۸۵).

است. از نظر تقسیمات کشوری این شهرستان دارای ۶ نقطه‌ی شهری، ۴ بخش، ۹ دهستان و ۳۰۸ آبادی سکنه است. این شهرستان از نظر طول و عرض جغرافیایی در ۵۰ درجه و ۴۵ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۲۰ دقیقه طول شرقی و ۳۶ درجه ۵۵ دقیقه عرض شمالی



شکل ۱: موقعیت دو بخش مرکزی و خرم‌آباد در استان مازندران

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۸۹

را روستاهای کوهستانی جنگلی تشکیل می‌دهند. جامعه‌ی آماری مورد مطالعه را ۹۳ درصد مردان و ۷ درصد را زنان تشکیل می‌دهند ترکیب سنی افراد در ۵ گروه سنی نشان داده شده است، ۱۴/۵ درصد پاسخ‌گویان بین ۲۰-۳۰ سال، ۴۰ درصد بین ۳۰-۴۰ سال، ۳۲ درصد بین ۴۰-۵۰ سال ۱۱/۵ درصد بین ۵۰-۶۰ سال و ۲ درصد بالاتر از ۶۰ سال هستند.

#### یافته‌های تحلیلی تحقیق

جدول ۲ عناصر طبیعی و انسانی مورد بررسی در روستاهای مورد مطالعه را که شامل ۱۵ گویه‌ی طبیعی و ۱۴ گویه‌ی انسانی است، نشان می‌دهد.

تنکابن دارای طولانی‌ترین ساحل و بیشترین تعداد رودخانه‌ها در بین شهرستان‌های شمال کشور می‌باشد و از سوی دیگر بخشی از مرتفع‌ترین قسمت البرز در محدوده‌ی این شهرستان واقع شده است (نزد دوستی، ۱۳۸۷: ۵). موقعیت دو بخش مورد مطالعه در شکل ۱ ارائه شده است.

#### یافته‌های تحقیق

##### یافته‌های توصیفی تحقیق

از لحاظ وضعیت طبیعی ۵۲/۵ درصد روستاهای مورد مطالعه را روستاهای جلگه‌ای، ۵ درصد روستاهای کوهستانی، ۱۲/۵ درصد را روستاهای جلگه کوهستانی، ۱۲/۵ درصد را روستاهای جلگه‌ای جنگلی، ۷/۵ درصد

جدول ۲: عناصر طبیعی و انسانی مورد بررسی در روستاهای مورد مطالعه

ردیف	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵
عناصر طبیعی مورد بررسی در روستاهای مورد مطالعه	آب و هوای مناسب مطبوع	رودخانه دلبی بر آب	آبشار	سد و جاذبه‌های اطراف آن	دره‌های زیبا و سرسبز	غار	چشمه	دشت‌های زیبا و سرسبز	ارتفاعات و کوه‌های زیبا	جنگل	دریا	چشم‌اندازی از دریا ساحل	چشم‌اندازی از جنگل	چشم‌اندازی از کوه	پوشش گیاهی زیبا
عناصر انسانی مورد بررسی در روستاهای مورد مطالعه	خانه بهداشت	نانوایی	بانک	تعمیرگاه	پمپ بنزین	نماینده پست	برق	گاز	آب لوله‌کشی	تلفن	سوپر مارکت	جاده آسفالت	جاده جنگلی	دسترسی به مراکز باغات	-

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۸۹

میانگین نظری پاسخ‌ها برای ۱۵ گویه طبیعی ۲۲/۵ در نظر گرفته شده است، میانگین پاسخ‌های به‌دست آمده برابر با ۲۳/۷۷ محاسبه شده است، از آن جایی که عدد به‌دست آمده بیشتر از میانگین نظری می‌باشد، می‌توان به این نتیجه رسید جاذبه‌های انسانی موجود در روستاها بیشتر از حد متوسط ارزیابی می‌شود.

**تأثیر عناصر طبیعی و انسانی بر تقاضای اجتماعی و کاربری اراضی در روستاهای شهرستان تنکابن**  
گویه‌های طراحی شده برای بررسی تأثیر عناصر طبیعی و انسانی بر تقاضای اجتماعی در خرید زمین در جدول ۳ ارائه شده است.

میانگین نظری پاسخ‌ها برای ۱۵ گویه طبیعی ۲۲/۵ در نظر گرفته شده است، میانگین پاسخ‌های به‌دست آمده برابر با ۲۳/۷۷ محاسبه شده است، از آن جایی که عدد به‌دست آمده بیشتر از میانگین نظری می‌باشد، می‌توان به این نتیجه رسید جاذبه‌های طبیعی موجود در روستاهای مورد مطالعه بیشتر از حد متوسط ارزیابی می‌شود. میانگین نظری پاسخ‌ها عدد ۱۶/۵ برای ۱۴ گویه‌ی انسانی در نظر گرفته شده است. میانگین پاسخ‌های به دست آمده برابر با برابر با ۲۱/۶۷ محاسبه شده است، از آن جایی که عدد به‌دست آمده بیشتر از

جدول ۳: متغیرهای طبیعی و انسانی مؤثر بر تقاضای اجتماعی برای زمین در روستاها

عناصر طبیعی	عناصر انسانی
- آب و هوای مطبوع در روستاها	- دسترسی به جاده‌ی جنگلی
- ارتفاعات و کوهستان‌های زیبا در خرید زمین	- دسترسی به جاده‌ی کوهستانی و مراکز و باغات
- دره‌های زیبا و سرسبز در خرید زمین	- دسترسی به جاده‌ی آسفالت در خرید زمین
- دسترسی به ساحل دریا در خرید زمین	- دسترسی به امکاناتی چون برق، گاز و آب
- دسترسی به چشم‌انداز جنگل در خرید زمین	- دسترسی به خدماتی چون نانوایی و بقالی
	- دسترسی به خدماتی چون خانه بهداشت، بانک و غیره
	- تمایل به خرید زمین در روستاهای پرجمعیت
	- تمایل به خرید زمین در روستاهای کم‌جمعیت
	- قیمت در خرید زمین در روستاها
	- فاصله‌ی روستا از شهر (نزدیکی به شهر)

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۸۹.

جدول ۵: نتایج آزمون T برای درک اثرات عناصر طبیعی بر تقاضای افراد غیربومی در خرید زمین

میانگین نظری پاسخها برای فاکتورهای طبیعی برابر با ۱۲				متغیر طبیعی
خطای میانگین	انحراف معیار	میانگین	تعداد جامعه نمونه	
۰/۱۸۹	۱/۳۴	۱۵/۴۲	۵۰	متقاضیان غیربومی
سطح معناداری (Sig)		درجه آزادی	مقدار t	متغیر
۰/۰۰۰		۴۹	۱۸/۰۲۷	متقاضیان غیر بومی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۸۹

### تأثیر عناصر انسانی بر تقاضای بومیان و غیربومیان برای خرید زمین و تغییر کاربری اراضی

میانگین نظری پاسخها در ارتباط با متقاضیان بومی و غیر بومی در مؤلفه‌های انسانی برابر با عدد ۲۰ در نظر گرفته شده است. تجزیه و تحلیل‌های صورت گرفته نشان می‌دهد، میانگین پاسخهای به‌دست آمده برای متقاضیان بومی برابر با ۲۰/۸۸ است، از آنجایی که عدد به‌دست آمده بیشتر از میانگین نظری می‌باشد، می‌توان به این نتیجه رسید که تأثیر عناصر انسانی در خرید زمین برای متقاضیان بومی بیشتر از حد متوسط ارزیابی می‌شود که در جدول ۶ نشان داده شده است.

جدول ۶: نتایج آزمون T برای درک اثرات عناصر انسانی بر

### تقاضای افراد بومی در خرید زمین

میانگین نظری پاسخها برای فاکتورهای انسانی برابر با ۲۰				متغیر
خطای میانگین	انحراف معیار	میانگین	تعداد جامعه نمونه	
۰/۲۹۵	۲/۰۸	۲۰/۸۸	۵۰	بُعد عناصر انسانی برای متقاضیان بومی
سطح معناداری (Sig)		درجه آزادی	مقدار t	متغیر
۰/۰۰۴		۴۹	۲/۹۸	بُعد عناصر انسانی برای متقاضیان بومی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۸۹

### تأثیر عناصر طبیعی بر تقاضای بومیان و غیر بومیان برای خرید زمین و تغییر کاربری اراضی

میانگین نظری پاسخها در متغیرهای طبیعی مؤثر در خرید زمین برای متقاضیان بومی و غیربومی عدد ۱۲ در نظر گرفته شده است. تجزیه و تحلیل‌های صورت گرفته نشان می‌دهد، میانگین پاسخهای به‌دست آمده برای متقاضیان بومی برابر با ۹/۹۰ است که کمتر از میانگین نظری می‌باشد، می‌توان به این نتیجه رسید که تأثیر فاکتورهای طبیعی بر تقاضای افراد بومی در خرید زمین کمتر از حد متوسط ارزیابی می‌شود که در جدول ۴ ارائه شده است.

جدول ۴: نتایج آزمون T برای درک اثرات عناصر طبیعی بر تقاضای افراد بومی در خرید زمین

میانگین نظری پاسخها برای فاکتورهای طبیعی برابر با ۱۲				متغیر
خطای میانگین	انحراف معیار	میانگین	تعداد جامعه نمونه	
۰/۲۲۱۷	۱/۵۶	۹/۹۰	۵۰	بُعد عناصر طبیعی برای متقاضیان بومی
سطح معناداری (Sig)		درجه آزادی	مقدار t	متغیر
۰/۰۰۰		۴۹	-۹/۴۵	بُعد عناصر طبیعی برای متقاضیان بومی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۸۹

میانگین پاسخهای به‌دست آمده برای متقاضیان غیربومی برابر با ۱۵/۴۲ محاسبه شده است، از آنجایی که عدد به‌دست آمده بیشتر از میانگین نظری می‌باشد می‌توان به این نتیجه رسید که عناصر طبیعی بر تقاضای افراد غیربومی در خرید زمین بیشتر از حد متوسط ارزیابی می‌شود، همچنین با توجه به سطح معناداری محاسبه شده در ناحیه آلفای ۰/۰۵ که برابر با ۰/۰۰۰ می‌باشد می‌توان ادعا کرد که توافق معناداری در این زمینه بین پاسخ‌گویان هر دو گروه وجود دارد که در جدول ۵ ارائه شده است.

## جدول ۸: نتایج آزمون T برای درک تغییرات کاربری اراضی

## ناشی از تقاضای بومیان

میانگین نظری پاسخها برای فاکتورهای بومی برابر با ۲۰				متغیر
خطای میانگین	انحراف معیار	میانگین	تعداد جامعه نمونه	
۰/۱۵۳۲	۲/۱۶	۱۸/۱۲	۲۰۰	بُعد تقاضای بومیان
سطح معناداری (Sig)		درجه آزادی	مقدار t	متغیر
۰/۰۰۰		۱۹۹	-۱۲/۱۶	بُعد تقاضای بومیان

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۸۹

نتایج تجزیه و تحلیل‌ها برای درک تغییرات کاربری اراضی ناشی از تقاضای غیر بومیان در جدول ۹ نشان می‌دهد، میانگین نظری پاسخها برای متقاضیان غیربومی عدد ۲۰ در نظر گرفته شده است. میانگین پاسخهای به‌دست آمده برابر با ۲۳/۱۷ محاسبه شده است، از آنجایی که عدد به‌دست آمده بیشتر از میانگین نظری می‌باشد می‌توان به این نتیجه رسید که تغییرات کاربری اراضی ناشی از تقاضای افراد غیر بومی در روستاهای مورد مطالعه بیشتر از حد متوسط ارزیابی می‌شود. همچنین با توجه به سطح معناداری محاسبه شده در ناحیه آلفای ۰/۰۵ که برابر با ۰/۰۰۰ می‌باشد می‌توان ادعا کرد که توافق معناداری در این زمینه بین پاسخگویان وجود دارد.

## جدول ۹: نتایج آزمون T برای درک تغییرات کاربری اراضی

## ناشی از تقاضای غیر بومیان

میانگین نظری پاسخها برای فاکتورهای غیربومی برابر با ۲۰				متغیر
خطای میانگین	انحراف معیار	میانگین	تعداد جامعه نمونه	
۰/۱۹۵۴	۲/۷۶	۲۳/۱۷	۲۰۰	بُعد تقاضای غیربومیان
سطح معناداری (Sig)		درجه آزادی	مقدار t	متغیر
۰/۰۰۰		۱۹۹	۱۶/۲۴	بُعد تقاضای غیربومیان

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۸۹

نتایج تحقیق در ارتباط با متقاضیان غیربومی نشان داد که عدد به‌دست آمده برابر با میانگین نظری می‌باشد، می‌توان به این نتیجه رسید که عناصر انسانی بر تقاضای افراد غیر بومی در حد متوسط ارزیابی می‌شود، همچنین با توجه به سطح معناداری محاسبه شده در ناحیه آلفای ۰/۰۵ که برای متقاضیان بومی برابر با ۰/۰۰۴ و برای متقاضیان غیر بومی برابر با ۰/۰۵ می‌باشد می‌توان ادعا کرد که توافق معناداری در این زمینه بین پاسخگویان هر دو گروه وجود دارد.

## جدول ۷: نتایج آزمون T برای درک آثار عناصر انسانی بر

## تقاضای افراد غیربومی در خرید زمین

میانگین نظری پاسخها برای فاکتورهای انسانی برابر با ۲۰				متغیر انسانی
خطای میانگین	انحراف معیار	میانگین	تعداد جامعه نمونه	
۰/۲۵۸	۱/۸۲	۲۰	۵۰	متقاضیان غیربومی
سطح معناداری (Sig)		درجه آزادی	مقدار t	متغیر
۰/۰۵		۴۹	۱/۹۳	متقاضیان غیربومی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۸۹

تقاضای افراد بومی و غیربومی برای زمین روستاهای مورد مطالعه و تغییرات کاربری اراضی نتایج تجزیه و تحلیل‌ها برای درک تغییرات کاربری اراضی ناشی از تقاضای بومیان در جدول ۸ نشان می‌دهد، میانگین نظری پاسخها عدد ۲۰ در نظر گرفته شده است، میانگین پاسخهای به‌دست آمده برای بومیان برابر با ۱۸/۱۲ محاسبه شده است، از آنجایی که عدد به‌دست آمده کمتر از میانگین نظری می‌باشد، می‌توان به این نتیجه رسید که تغییرات کاربری اراضی ناشی از تقاضای افراد بومی در روستاهای مورد مطالعه کمتر از حد متوسط ارزیابی می‌شود. همچنین با توجه به سطح معناداری محاسبه شده در ناحیه آلفای ۰/۰۵ که برابر با ۰/۰۰۰ می‌باشد می‌توان ادعا کرد که توافق معناداری در این زمینه بین پاسخگویان وجود دارد.



## بحث و نتیجه

امروزه نواحی روستایی عرصه‌ای است که تقاضاهای زیادی برای استفاده از آن وجود دارد. با توجه به تقاضا و فشارهای جدید بر این نواحی و شکل‌گیری فعالیت‌های تفریحی نو، نواحی روستایی محدود و آسیب پذیر شده است. با گسترش ساخت و سازهای بی‌رویه در نواحی روستایی شهرستان تنکابن، چه از سوی بومیان و غیر بومیان زیبایی‌های طبیعی در حال نابود شدن است و بسیاری از مناطق زیبا و منحصر به فرد طبیعی، در حال از دست دادن جاذبه‌های خود هستند. علاوه بر این باعث تغییر کاربری اراضی کشاورزی شده‌اند که این امر در تعارض با زمین‌های عمومی و منافع طبیعی منطقه می‌باشد، چون با بهره‌گیری از زمین‌های موجود و استفاده‌ی آن در ساخت و سازهای غیر اصولی و بی‌رویه، برای احداث اماکن خدماتی و ضروریات منطقه با کمبود زمین مواجه خواهیم شد و از سوی دیگر تقاضای زیاد برای زمین، رقابت را برای خریداران بالقوه ایجاد می‌کند، که این امر افزایش قیمت زمین را به دنبال داشته است. قیمت کاذب زمین کشاورزان را تشویق می‌کند تا زمین‌های زراعی را بفروشند و این امر دیگران را نیز از خرید اراضی به منظور تولید محصولات کشاورزی باز می‌دارد و از سوی دیگر درآمدی را برای دلان، سازندگان یا بنگاه‌داران و مالکان ایجاد کرده است و ساکنان محلی به خاطر افزایش قیمت زمین توانایی خرید زمین را از دست می‌دهند.

نتایج بررسی‌ها نشان داد، متقاضیان بومی در خرید زمین به عناصر انسانی بیشتر از عناصر طبیعی اهمیت می‌دهند، در حالی که متقاضیان غیربومی در خرید زمین به عناصر طبیعی بیشتر از حد متوسط توجه می‌کنند و عناصر انسانی را هم در حد متوسط در نظر می‌گیرند. یعنی هر دو فاکتور برای خرید زمین اکثر خریداران غیربومی دارای اهمیت می‌باشد. نتایج دیگر تحقیق نشان داد، متقاضیان غیربومی در تغییر کاربری اراضی

نسبت به بومیان دارای نقش بیشتری در روستاهای شهرستان تنکابن هستند.

## پیشنهادات

با توجه به نتایجی که از تحقیق به دست آمده، می‌توان در زمینه‌ی تقاضای اجتماعی و کاربری اراضی در سطح مناطق روستایی شهرستان تنکابن پیشنهادات ذیل را مطرح نمود:

- با توجه به افزایش تقاضا برای زمین روستایی در امر برنامه‌ریزی برای اراضی روستایی، حفاظت و نگاهداشت زمین، استفاده‌ی بهینه و متعادل از آن باید مورد توجه قرار گیرد، تا در قالب توسعه‌ی پایدار روستایی ضمن پاسداشت حقوق آیندگان از مواهب طبیعی روستا امکان بهبود کیفیت زندگی و معیشت پایدار روستاییان نیز تحقق یابد.

- با تهیه طرح‌های هادی برای روستاهای مربوطه و اجرای صحیح آن از سوی دهیاران در روستاها و استفاده از همکاری مردم در جهت اجرایی شدن طرح‌ها در روستاها از کاربری‌های غیراصولی و بی‌رویه‌ی اراضی می‌توان جلوگیری کرد.

- با توجه به دامنه‌ی تقاضاها برای زمین در نواحی روستایی مورد مطالعه، کاربری عقلایی اراضی باید تضمین شود و هرنوع طرح و برنامه در محیط روستایی با تکیه بر حفاظت از منابع روستایی مورد تأکید قرار گیرد.

- با رشد شهرها و حومه‌های آن، نواحی روستایی به عنوان مکان فراغت مورد توجه شهرنشینان قرار گرفته است. آسیب به این فضای فراغتی و از بین بردن مناظر و چشم‌اندازهای آن و اختصاص زمین‌های روستایی به ساخت و سازهای بی‌رویه مردم را با کمبود فضای فراغتی روبه‌رو خواهد کرد و این امر مستلزم طرح‌های گردشگری ساماندهی شده با لحاظ کردن کمترین آسیب به محیط‌های روستایی ناحیه‌ی مورد مطالعه است.

## منابع

- حسین‌زاده‌دلیر، کریم؛ سعید ملکی (۱۳۸۶). بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام طی دهه‌ی ۸۲-۱۳۷۲، مجله‌ی روستا و توسعه‌ی ناحیه‌ای. شماره هشتم. جغرافیا و توسعه‌ی ناحیه‌ای.
- حقیقی، حسن؛ نعمت‌الله اکبری (۱۳۸۴). بررسی مشارکت زنان در تقاضای اجتماعی برای آموزش عالی در ایران، فصلنامه پژوهش زنان. دوره سوم.
- خاکپور، براتعلی؛ سعدالله ولایتی؛ قاسم کیانزاد (۱۳۸۷). الگوی تغییر کاربری اراضی شهر بابل طی سال‌های ۷۸-۱۳۶۲، مجله روستا و توسعه‌ی ناحیه‌ای.
- رضویان، محمدرضا (۱۳۸۱). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی. تهران.
- رضوانی، محمدرضا (۱۳۸۷). توسعه گردشگری روستایی با رویکرد گردشگری پایدار، تهران. انتشارات دانشگاه تهران. مؤسسه‌ی انتشارات.
- رفیعیان، مجتبی؛ مهران محمودی (۱۳۸۹). الگوهای تحلیلی تغییر کاربری زمین رویکرد نظری و مدل‌سازی، (مؤلف، هلن بریاسولیس). چاپ اول. تهران. انتشارات آذرخش.
- سرور، رحیم (۱۳۸۴). جغرافیای کاربردی و آمایش سرزمین، تهران. انتشارات سمت.
- طیبیان، منوچهر (۱۳۸۶). کاربری زمین اثر متقابل اقتصاد، اکولوژی و هیدرولوژی. انتشارات دانشگاه تهران.
- ظاهری، محمد (۱۳۸۷). تحلیلی بر نقش روابط فضایی در تغییرات کاربری اراضی روستاهای حوزه نفوذ شهرها (مطالعه موردی: روستاهای کلان شهر تبریز). تحقیقات جغرافیایی، ۹۱(۴).
- علیقلی‌زاده‌فیروزجایی، ناصر (۱۳۸۷). اثرات گردشگری بر ابعاد اقتصادی و اجتماعی و محیطی نواحی روستایی مطالعه‌موردی: نواحی روستایی بخش مرکزی شهرستان نوشهر، دانشگاه تهران. دانشکده جغرافیا. جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی. رساله دکتری.
- غفوری، فرزاد؛ حسین رحمان‌سرشت؛ هاشم کوزه‌چیان (۱۳۸۴). نقش و جایگاه تقاضای اجتماعی در جهت‌گیری راهبردهای ورزش. مجله حرکت.
- قدمی، مصطفی؛ ناصر علیقلی‌زاده فیروزجایی؛ رحیم بردی‌آنامرادنژاد (۱۳۸۸). بررسی نقش گردشگری در تغییرات کاربری اراضی مقصد (نمونه مورد مطالعه: بخش مرکزی شهرستان نوشهر)، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای.
- لزدوستی، افشین (۱۳۸۷). راهنمای مختصر جاذبه‌های گردشگری شهرستان تنکابن، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تنکابن.
- Brown, D.G., Pijanowski, B.C and Duh, J. D (2000). Modeling the relationships between land use and land cover on private lands in the Upper Midwest.USA. Journal of Environmental Management.
- Burgi, M and Turner, M. G (2002). Factors and processes shaping land cover and land cover changes along the Wisconsin River. Ecosystems.
- Burgi, M., Hersperger, A. M and Schneeberger, N (2004). Driving forces of landscape change-current and new directions. Landscape Ecology.
- Gammon, S (1996). Leisure, migration and the stagnanthirage, poer presented at the lesire time and spase conference, wageningen. Netherland
- Hammer, R.B., Stewart, S. I., Hawbaker, T. J and Radeloff, V. C (2009). Housing growth, forests, and public lands in Northern Wisconsin. Journal of Environmental Management.
- Irwin, E.G and Geoghegan, J (2001). Theory, data, and methods: developing spatially explicit economic models of land use change. Agriculture Ecosystems and Environment.
- Kastenzholz, E (2002). The role and Marketing implications of destination images on tourist behavior, the case of Northern Portugal; Adissertation presented to university of central Folorida; for the degree of Doctor of Philosophy.
- Lambin, E.F., Geist, H.J and Lepers, E (2003). Dynamics of land-use and land-cover change in tropical regions. Annual Review of Environment and Resources.

- Theobald, D. M. (2001). Land-use dynamics beyond the American urban fringes. *Geographical Review*.
- Veldkamp, A and Lambin, E. F (2001). Predicting land-use change. *Agriculture Ecosystems and Environment*.
- Weng, Q. H (2002). Land use change analysis in the Zhujiang Delta of China using satellite remote sensing, GIS and stochastic modelling. *Journal of Environmental Management*.
- Xu, W (2004). The changing dynamics of land-use change in rural China: a case study of Yuhang, Zhejiang Province. *Environment and Planning*.
- Yang, H and Li, X. B (2000). Cultivated land and food supply in China. *Land Use Policy*.
- Zhiyi, F (2008). Research on the social demand for business management talents. *International Journal of Usiness and Management*.
- Long, H., Heilig, G., Xiubin, H. and Lic, M (2007). Socio-economic development and land-use change: Analysis of rural housing land transition in the transect of the Yangtse river, China. *Land use policy*.
- Long, H.L and Li, X. B (2002). Analysis of regional land use transition: a case study in the Transect of the Yangtse river. *Journal of Natural Resources*. Chinese.
- Longley, P.A and Mesev, v. ( 2000). On the measurement and generalization of urban form. *Environment and Planning*.
- Muller, M.R and Middleton, J. (1994). A Markov model of land-use change dynamics in the Niagara Region, Ontario. Canada. *Landscape Ecology*.
- Newby, H. 1985. Green and pleasant land social change in rural English. London. Eildwood House.
- Tan, M. H., Li, X.B., Xie, H and Lu, C.H. (2005). Urban land expansion and arable land loss in China-a case study of Beijing-Tianjin-Hebei region. *Land Use Policy*.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی