

## تأثیرات اجتماعی و اقتصادی نوسازی بافت های فرسوده ی شهری ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات ( مطالعه ی موردی: بافت فرسوده ی منطقه ی ۱۵ شهر تهران )

سید یعقوب موسوی<sup>۱</sup>، محمدرضا زندمقدم<sup>۲</sup>، ساسان مسعودی<sup>۳</sup>

### چکیده

مقاله ی حاضر «شناسایی و تحلیل اثرات نوسازی بافت های فرسوده ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات، در ابعاد اجتماعی- اقتصادی»، است. این تحقیق به روش پیمایش انجام گرفته است و با ابزار پرسشنامه و روش نمونه گیری طبقه ای و تصادفی، داده ها جمع آوری و بررسی شده اند. جامعه آماری تحقیق، شهروندان ۲۴ تا ۸۰ ساله ساکن در منطقه ی ۱۵ شهرداری تهران تعریف شده اند. در مبانی نظری تحقیق تلاش شده است از رویکردهای شناخته شده مانند کارکردگرایی و توسعه شهری استفاده شود و سپس بر اساس یافته های نظری مدل عملیاتی تحقیق ترسیم گردید. پس از گردآوری داده ها، به کمک روش های آماری و با استفاده از نرم افزار SPSS، داده ها مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته اند. با استفاده از آزمون پیرسون اثرات تجمیع بافت نوسازی شده، بر روی ابعاد اجتماعی و اقتصادی مورد تحلیل قرار گرفت. یافته ها نشان می دهد بیشترین رابطه ی معنا دار در بعد اجتماعی تأثیر در سطح حس تعلق مکانی (۰/۳۳۵) مشارکت (۰/۳۳۴)، امنیت (۰/۲۱۱)، خدمات اجتماعی (۰/۱۶۶) است و بعد از آن بیشترین رابطه ی معنا دار در بعد اقتصادی و به ترتیب شامل تأثیر در مالکیت زمین و مسکن (۰/۲۶۹)، سرمایه گذاری (۰/۱۲۹) و درآمد و هزینه (۰/۱۰۶) است. دریافته های کاربرد روش تحلیل مسیر نتایج نشان می دهد که در بیشترین و قوی ترین اثرات تجمیع بافت نوسازی شده، می توان به اثر مستقیم رضایت از تجمیع بر متغیرهای تمایل به مشارکت (۰/۴۰۶) احساس امنیت (۰/۳۴۰) زمین و مسکن (۰/۴۸۷) درآمد و هزینه (۰/۳۸۰)، خدمات اجتماعی (۰/۳۱۸) اشاره کرد.

**کلمات کلیدی:** نوسازی بافت فرسوده، تجمیع قطعات، مشارکت در نوسازی، خدمات اجتماعی، تعلق مکانی

### مقدمه و بیان مسأله

بافت های شهری متناسب با درجه ی توسعه یافتگی هر شهر و نیز شرایط اقتصادی؛ سیاسی و فرهنگی آن شکل گرفته اند. تغییرات در بافت های جدید شهری در قالب توسعه ی پایدار و ناپایدار شهری (حاشیه نشینی)

y.mousavi91@alzahra.ac.ir

<sup>۱</sup> - دانشیار گروه علوم اجتماعی دانشگاه الزهراء تهران . ایران . نویسنده مسئول

zandmoghadamm@yahoo.com

<sup>۲</sup> - استادیار گروه جغرافیا، واحد سمنان. دانشگاه آزاد اسلامی . سمنان. ایران

<sup>۳</sup> - دانشجوی دوره دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد سمنان . دانشگاه آزاد اسلامی . سمنان. ایران

masoudi.sasan@gmail.com

و در بافت قدیمی در قالب فرسودگی عمیق نمود خود را نشان می‌دهد. شواهد متعددی نشان می‌دهد که بافت‌های فرسوده‌ی شهری در شهرهای بزرگ و حتی متوسط و کوچک در شرایط ناپایدار و شکننده قرار دارند و به دلیل ناکارایی نیاز به نوسازی و بازسازی در آن‌ها کاملاً احساس می‌شود. از جمله روش‌های مداخله در این نوع سازه‌ی شهری، اعمال روش تجمیع بناهای کوچک و کم تراکم به دلیل مزیت‌های اقتصادی و اجتماعی است که به دلایل مختلف بر آن مترتب است. گفته می‌شود «تجمیع زمین به عنوان یک ابزار برنامه‌ریزی شهری از ابتدای قرن بیستم در اروپا رواج پیدا کرد و سپس در سایر نقاط جهان با موفقیت‌های چشم‌گیری روبرو شد» (مهندسان مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۸: ۶۱). این در حالی است که در ایران پرداختن به بازسازی و بهسازی بافت‌های آسیب‌دیده بر اساس روش طرح تجمیع زمین در شهرها، هم‌چنان با چالش‌ها و مسائل بسیار رو به رو است و استفاده از آن در طرح‌های توسعه و توسعه مجدد شهری تنها در حد مقیاس‌های کوچک، برای چند پلاک مسکونی یا خدماتی محدود شده است و مشکلات اجرایی بسیاری نظیر تملک اراضی و یا توافق مالکان زمین، دامن‌گیر این گونه طرح‌هاست. آنچه با عنوان طرح‌های تجمیع در بافت‌های قدیمی و مرکزی شهرها به کار برده می‌شود، از لحاظ محتوا و مفهوم، به مجموعه‌ای از طرح‌های «بازتنظیم زمین»، «بازاصالت‌بخشی» یا «اعیان‌سازی» و «نوزایی» در ادبیات شهرسازی و مرمت شهری اطلاق می‌شود (عزیزی و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۱).

طرح و روش تجمیع در نوسازی بافت‌های شهری مسائل و پیامدهای فراوانی دارد قاعدتاً گذشته از بحث زیباسازی؛ نما و منظر و خط آسمان و ترکیب بندی بهتر و مناسب فضایی، سیاستگذاری موضوع تجمیع در ابعاد اجتماعی و اقتصادی، در صورت فقدان صرافت علمی و تحقیقی می‌تواند فرایند تجمیع را در برنامه‌ریزی و اجرای سایر طرح‌های توسعه‌ی شهری به موضوعی بحرانی تبدیل کند. تبعات تداوم لازم و ضروری طرح تجمیع می‌تواند نتایج خوبی در بر داشته باشد. بدیهی است بدون در نظر گرفتن زمینه‌های اقتصادی و اجتماعی، دستیابی به بازآفرینی یکپارچه، امری غیرممکن تلقی می‌شود و البته عامل اقتصاد و اجتماع به عنوان راهبردهای توسعه‌ای بسیار مهم در مقیاس‌های محلی و جهانی در رویکرد بازآفرینی یکپارچه بالاخص در سیاستگذاریهای تجمیع قطعات مطرح است (امین زاده و دادرس، ۱۳۹۱). اجرای طرح تجمیع تبعات شهرسازی و نیز اجتماعی و اقتصادی فراوانی را با خود همراه دارد. در این رابطه می‌توان به مشکلات اجتماعی از قبیل عدم تمایل ساکنان مجتمع‌های جدید به اسکان در واحدهای تجمیع شده، موضوع شیوه‌های مالکیت زمین، و مشکلات بسیاری چون دعوا و درگیرهای همسایگی، نبود فرهنگ آپارتمان‌نشینی یا زندگی در واحدهای مسکونی با مالکیت مشترک، نحوه‌ی واگذاری طبقات به خانوارها را مطرح نمود.

یکی از معضلات اصلی بافت‌های فرسوده، ریزدانی و مشکل سند مالکیت زمین و مسکن است. کانون‌های بافت فرسوده مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و بهبود محیط زیست محسوب می‌شوند. به گونه‌ای که در جهت مقابله با عوارض و نتایج منفی

آنها، تئوری‌ها و راه‌حل‌های گوناگونی مطرح شده است؛ راه‌حل‌هایی که برخی گره‌گشا و برخی نیز بر مسائل شهری افزوده است. (عندلیب و حاجی علی اکبری، ۱۳۸۷: ۶۵). بافت شهری تهران نیز از این قاعده مستثنا نبوده و ساختار قدیمی و فرسوده آن، بخش قابل توجهی از پهنه این شهر را شکل می‌دهد. در چند دهه‌ی اخیر توجه به بافت‌های فرسوده و قدیمی و رفع ناپایداری آن‌ها، به موضوعی جدی و محوری تبدیل شده است. در این زمینه روشها و برنامه‌های مختلفی برای بازسازی بافت فرسوده‌ی آن به اجرا گذاشته شده است. در اغلب مناطق شهری تهران بافت‌های فرسوده‌ی زیادی وجود دارد و سیاست تجمیع آنها نیز سالهاست که از سر گرفته شده است که با بررسی عوامل و ساختارهای مختلف دخیل در نوسازی و بهسازی این بافت‌ها و همچنین شناسایی و تحلیل اثرات نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات، در ابعاد اجتماعی-اقتصادی، می‌توان به الگویی بومی و بهینه با توجه به مقتضیات مختلف زمان-مکان دست یافت. بررسی توسعه‌ی فضایی-اجتماعی مناطق شهری بویژه منطقه ۱۵ شهر تهران نشان می‌دهد که گسترش بافت کالبدی این منطقه از حوالی سالهای ۱۳۴۰ شروع و تدریجاً بر سرعت آن افزوده شده است که خود آثار و تبعات متنوع کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در منطقه داشته است.

طرح تجمیع طی دو دهه‌ی اخیر در این منطقه به اجرا گذاشته شده است و به دنبال آن تغییرات وسیعی در ساختار فضایی و نیز کیفیت زندگی اجتماعی و اقتصادی ساکنان ایجاد شده است. (مراکز تحقیقاتی شهرداری تهران، ۱۳۹۵). به عبارت دیگر گسترش این طرح موجبات تغییر در نظام کاربری فضایی و شکل‌گیری سبک و روالی جدید در زندگی کسانی شده است که در این مجتمعات زندگی می‌کنند. این مقاله در صدد است تا آثار و پیامدهای اقتصادی-اجتماعی اجرای طرح تجمیع را در منطقه‌ی مذکور، به کمک یافته‌های تجربی مورد مطالعه و بررسی قرار دهد.

### اهمیت و ضرورت تحقیق

در سال‌های اخیر در ایران، خصوصاً در کلانشهر تهران، استفاده از روش تجمیع زمین و احداث بناهای مسکونی و غیر مسکونی در آن به عنوان یک راه‌حل مناسب برای نوسازی و بهسازی محلات مسکونی خصوصاً در بافت‌های فرسوده مورد تجربه قرار گرفته است. چون در این بافت‌ها وجود قطعات ریزدانه که عمدتاً زیر صد متر و حتی پنجاه متر است با معیارها و ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی مانعی برای نوسازی و تجدید بنا در این محلات و زمین‌هاست؛ از این رو تجمیع در یک یا چند قطعه می‌تواند حد نصاب لازم را برای اخذ پروانه برای نوسازی و احداث بنا تامین نماید و از سویی با تسهیلات و مشوق‌های شهرداری تهران برای بازسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری به طریق تجمیع ارائه گردید، از جمله تخفیف در عوارض صدور پروانه، دادن تراکم بیشتر، اخذ وام با بهره‌ی کم، نظارت و کنترل رایگان مهندسان ناظر، که انتخاب تجمیع و کاربرد آن تا حدودی در محلات خصوصاً در محلات دارای بافت فرسوده از جمله محلات اتابک و مینایی در محدوده منطقه ۱۵ شهرداری تهران مورد استقبال ساکنان و سرمایه‌گذاران قرار گرفت.

الگوهای گوناگون بهسازی و نوسازی همچون انبوه‌سازی و تجمیع قطعات، احداث مجتمع‌های مسکونی، مقاوم‌سازی تجمیع نشان داد که سیاستگذاری‌ها بر اثر نتایج حاصل از اجرای طرح‌هایی تدوین و به اجرا در آمده است، بدین ترتیب ضرورت ارزیابی و شناسایی نقاط ضعف و قوت، پیامدهای مطلوب و نامطلوب تجمیع بارز می‌گردد تا بر مبنای آن سیاستگذاری بهینه‌ای اتخاذ گردد (مهندسین مشاور طرح و معماری، ۱۳۹۳).

اجرای طرح تجمیع قطعات در بافت‌های فرسوده‌ی شهری خود آثار گوناگون مثبت و منفی در ساختار موجود فضاها‌ی شهری و محله‌ای که تجمیع در آن اتفاق افتاده دارد که از جهات گوناگون می‌تواند مورد بررسی و تحقیق قرار گیرد. از لحاظ نیازهای اجتماعی فقدان برخی از امکانات و تأسیسات شهری مورد نیاز ساکنان، باعث تنزل شرایط زندگی افراد و نادیده گرفتن شرایط مناسب زندگی سالم در این منطقه شده است. برای پویایی زندگی اجتماعی در این بافت‌ها می‌توان با سیاستگذاری تجمیع بافت؛ امکانات مورد نیاز ساکنان و بالا بردن سطح زندگی به شرایط مطلوب انسانی دست یافت. بنابراین اهمیت و ضرورت این پژوهش یعنی بررسی تبعات فرهنگی- اجتماعی تجمیع می‌تواند موجب درک چرایی عدم هم‌خوانی گروه‌های انسانی در بعد اجتماعی، عدم هم‌جواری پایدار و تدام زندگی افراد، در اجدهای تجمیع شده گردد.

#### پیشینه‌ی پژوهش

در ارتباط با تجارب نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در ایران و سایر کشورها و نیز روش تجمیع زمین تعدادی از منابع و پژوهش‌های منتخب که در قالب کتاب، مقاله و پایان‌نامه منتشر شده است در اینجا مورد بازخوانی قرار گیرد.

اعتماد، گیتی (۱۳۹۲)، در کتاب ارزیابی طرح نواب و پیامدهای آن؛ هدف اصلی پروژه‌ی نواب، احداث بخشی از شبکه‌ی بزرگراهی در طرح جامع شهر تهران بود، که باید جایگزین یک خیابان ۱۲ متری در متراکم‌ترین بافت فرسوده می‌شد.

یکی از مهمترین نقاط ضعف پروژه، برنامه‌ریزی بر مبنای ملاحظات صرف اقتصادی و مالی و توجه نکردن به سایر جنبه‌های طرح از جمله مسائل اجتماعی و زیست‌محیطی بوده است و از دیگر مسائل عمده در این پروژه، در نظر گرفتن تسهیلات ویژه برای ساکنان قدیم در مجتمع‌های نواب است که منجر به متضرر شدن ساکنان و کسبه‌ی قدیم نواب شده است.

عدم رضایت ساکنان فعلی در خصوص پایین بودن ضریب ماندگاری، کاهش روابط اجتماعی، آلودگی‌های زیست‌محیطی و کاهش روابط همسایگی از نقاط ضعف پروژه‌ی نواب به شمار می‌رود.

قاجار خسروی، محمد مهدی (۱۳۸۸)، در مقاله‌ی خود با عنوان برنامه‌ریزی و تجمیع قطعات زمین در بافت‌های فرسوده‌ی شهری: طرح تجمیع زمین را در پی استفاده بهینه از امکانات و توانایی بالقوه‌ی کالبدی،

اقتصادی، اجتماعی درونی و بیرونی بافت‌ها و رعایت عدالت در طرح های شهری می‌داند. همچنین با توجه با اهمیت روزافزون مسأله‌ی زمین به عنوان عنصر ثابت و رشد تصاعدی قیمت زمین و مسکن در سالهای اخیر، برنامه‌ریزی تجمیع زمین در طرح های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری بعنوان یک زمینه‌ی ضروری برای باز آفرینی بافت، معرفی می‌کند.

شرکت عمران و بهسازی شهری ایران (۱۳۹۳)، پنجمین سلسله نشست‌های تخصصی عمران و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری؛ طرح تجمیع را به عنوان یک کاتالیست و محرک باز آفرینی شهری معرفی می‌کند؛ در این طرح مشوق تجمیع را معافیت از سود بانکی، معافیت از هزینه‌های زیر ساخت، آب، برق و گاز و اضافه تراکم ساختمانی معرفی می‌نماید.

سجادی و همکارانش (۱۳۹۰)؛ در مقاله ای با عنوان تحلیل اجتماعی- فضایی بافت‌های فرسوده‌ی شهری در راستای احیاء و پیشگیری از فرسودگی بیشتر (مطالعه‌ی موردی: منطقه ۱۷ تهران)؛ همبستگی بین وضعیت اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ساکنان (سطح پایین سواد، فقر اقتصادی، بیکاری و غیره) و فرسودگی بافت را اثبات و راهبرد توانمندسازی را برای بهسازی، پیشنهاد می‌کنند.

عندلیب، علیرضا و همکاران (۱۳۹۲)، در "مقایسه و تطبیق باز آفرینی بافت‌های فرسوده‌ی شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه‌ی لیورپول (بریتانیا)؛" نشان دادند که اتخاذ سیاست‌های کوتاه‌مدت و مقطعی، بدون برنامه‌ریزی منسجم و از پیش تنظیم شده، عدم مشارکت مردم از ابتدای طرح تا پایان و در نظر نگرفتن هویت تاریخی و موقعیت بافت خیام، باعث شکست و عدم موفقیت در باز آفرینی خیام شده است.

هندرسون و همکاران (۲۰۱۱)، در مقاله‌ی خود با عنوان "توسعه‌ی مراکز خرده‌فروشی شهر در انگلستان: تجمیع قطعات و فرایند تغییر مکان"؛ نشان می‌دهد که تجمیع قطعات چشم‌اندازی حیاتی از توسعه شهری معاصر را رقم می‌زند و در طولانی مدت می‌تواند اثرات مثبت و یا منفی را بر روی تغییر فضای شهری داشته باشد.

نوسازی شهری السالوادر؛ دولت السالوادر از زلزله ۱۹۸۶ با گرفتن امتیازاتی از منابع خارجی، از بازسازی بافت‌های فرسوده حمایت کرده و با کنترل نمودن مالیات‌ها، زمین را برای خانه‌سازی به افراد کم در آمد اختصاص داد که در این راستا نهادهای دولتی نیز به طور وسیعی در این امر مساعدت کرده و گام نخست به افراد، وام‌هایی در حد خرید مسکن ارزان قیمت پرداخت کردند. ارزیابی توسط برنامه‌ریزان این کشور نشان می‌دهد که در بیشتر موارد، خانوارهایی که از این پروژه سود برده‌اند، آنجا را ترک کرده یا به دلیل عدم توانایی پرداخت اقساط وام خانه‌های خود را اجاره داده در جایی ساکن شده‌اند.

جمع بندی پیشینه‌ی تحقیق: پژوهش حاضر می‌تواند اولین پژوهش در این زمینه تلقی گردد. همچنین نتایج این بررسی نشان می‌دهد که به دلیل بالا بودن هزینه‌های نوسازی به صورت متمرکز و عدم همکاری ساکنان و طولانی شدن فرایند اجرا به گونه‌های دیگر به نوسازی با مشارکت مردم و سرمایه‌ی کوچک مقیاس باید توجه بیشتری شود. از آنجا که در تجمیع‌های کوچک ساکنان امکان مشارکت بیشتری دارند؛ از این نظر این

الگوها نسبت به الگوهای بزرگ مقیاس بهتر جواب می‌دهد؛ به همین دلیل در پژوهش حاضر، آسیب‌شناسی اجتماعی- اقتصادی گونه‌های تجمیع یکی از محورهای بررسی پژوهش حاضر را تشکیل داده است بنابراین بررسی این موضوع را می‌توان در دو محور عمده خلاصه نمود: ارزش نظری و ارزش عملی. ویژگی نظری این مطالعه کمک به پیشرفت تخصصی و افزودن بر ادبیات علمی نوسازی بافت و اثرات نوسازی بافت‌های فرسوده ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات، در ابعاد اجتماعی- اقتصادی است، ارزش عملی پژوهش نیز به نوبه‌ی خود در تغییر، بهبود و اصلاح روشها و الگوهای مواجهه با بافتهای فرسوده‌ی شهری خواهد بود. در مجموع مهمترین ضعف در پروژه‌های تجمیع در ایران و سایر کشورها؛ برنامه‌ریزی بر مبنای ملاحظات صرف اقتصادی و عدم توجه به سایر جنبه‌های اجتماعی، زیست‌محیطی، فرهنگی و خدماتی بوده است، از سویی در فرایند این طرح‌ها، تنها معماری مجموعه در نظر گرفته شده و مواردی مثل بهبود شبکه‌ی دسترسی، تأمین فضاهای خدماتی و عمومی که می‌تواند تأثیر بسزایی در رضایتمندی و ماندگاری ساکنان داشته باشد، مغفول مانده است. و در حقیقت آسمان‌خراش‌های احداث شده بدون در نظر گرفتن امکانات آموزشی، درمانی، رفاهی، تفریحی و حقوق مکتسبه ساکنان که نارضایتی زیادی را در پی خواهد داشت.

### مبانی و چارچوب نظری

شهرها در دهه‌های پایانی قرن بیستم، دگرگونیهای عظیمی در صنعت، اقتصاد، محیط زیست، سیاست و جامعه را شاهد بوده‌اند که انعکاس آن در چرخش رویکردها و سیاستهای شهری و اصلاحات متعاقب آن، قابل تأمل هستند. در راستای مداخله و بهبود وضعیت بافتهای فرسوده و ناکارآمد، مدیریتهای شهری رویکردهای مختلفی را برای بهینه‌سازی بافت‌های شهری به کار برده‌اند. سیر روند مداخله نشان می‌دهد که این رویکردها از سیاست تخریب در دوران جنگ جهانی دوم تا سیاست نوزایی و توانمندسازی در قالب طرحهای بهسازی و نیز نوسازی ادامه داشته است که متناسب با سیر تاریخی خود به رویکردهای مشارکتی ختم شده است. (دویران و همکاران، ۱۳۹۰: ۷۸). سیاستها و برنامه‌های نوسازی و بازسازی شهری در هر دوره، متناسب با رویکردهای قالب، نیروهای مؤثر و هدایتگر(اقتصادی، سیاسی واجتماعی) و همچنین شرایط و ویژگیهای محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهرها دارای شاخص‌ها وابعادی معرف دوره و سیاست قالب برآن مطرح بوده‌اند.

رویکرد کارکردگرایی: با تسلط نظریه‌ی کارکردگرایی بر شهرسازی مدرن و تبلور آن در منشور آتن (۱۹۳۳) و رواج کاربری آن به صورت طرح‌های جامع، اصولاً برنامه‌ریزی شهری به ابزاری کارکردی برای هدایت و نظارت بر توسعه کالبدی شهرها بدل گردید. (رضویان، ۱۳۸۱: ۴۸). از اینرو، این دیدگاه، یک نگرش ابزاری به اراضی و محلات شهری دارد. در دیدگاه کارکردگرایی، برنامه‌ریزی بافت قدیم از طریق ساماندهی کالبدی- فضایی فعالیتهای مختلف شهر، به منظور افزایش کارایی شهر و جلوگیری از بروز بی‌نظمی و آشفتگی در نظام کالبدی شهر صورت می‌گیرد. بدیهی است این رویکرد به نقش زمینهای شهری، ضرورتاً به

نوعی نگرش ایستا و یک‌جانبه می‌انجامد و ابعاد تاریخی، حقوقی، اجتماعی و فرهنگی مربوط به شرایط استفاده از زمین شهری را در شهرهای مختلف به طور واقعی کمتر مورد توجه قرار می‌دهد. این نقیصه موضوعی است که در چند دهه‌ی اخیر، از جهت‌های گوناگون مورد انتقادهای جدی و بازنگری اساسی قرار گرفته است. با توجه به نابرابری‌های فضایی در هر جامعه، نظریه‌پردازان کارکردگرایی معتقدند فضاهای قدیمی باید کارکرد منطبق و مؤثری با شرایط امروزی پیدا کنند. نابرابریهای اجتماعی - اقتصادی از جمله وجود فقر در اقشار جامعه موجب تفاوت‌های فضایی - کالبدی می‌شود (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۹: ۱۶۰). این رویکرد به نقش زمین‌های شهری، ضرورتاً به نوعی نگرش ایستا و یک‌جانبه می‌انجامد و ابعاد تاریخی، حقوقی، اجتماعی و فرهنگی بافت شهری را به طور واقعی کمتر مورد توجه قرار می‌دهد در دیدگاه کارکردگرایی اولویت با مقولات اقتصادی بوده و محتوای فرهنگی از جایگاه مناسبی برخوردار نیست و فضاهای شهری کهن را از دید مصرفی نگریسته، پس به دگرگونی آن اعتقاد دارد (ترانچیک<sup>۱</sup>، ۱۹۸۱: ۲). دیدگاه کارکردگرا معمولاً با انقطاع‌گرایی، به معنای قطع روند تاریخی و فرهنگی است. (جمالپور، ۱۳۷۸: ۱۲).

#### رویکرد توسعه‌ی شهری:

پارادایم تأثیرگذاری که به عنوان رویکردی جامع در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی در در سطحی گسترده مطرح شده، "پایداری" و بسط آن در مفهوم "توسعه‌ی پایدار" بوده است. از اوایل دهه ۱۹۹۰ مفهوم "پایداری" به نحو گسترده‌ای با واژه‌ی "شهری" در ابعاد مختلف همراه شده و مقوله‌هایی چون "شهر پایدار" و "توسعه‌ی شهری پایدار" در ادبیات جهانی مطرح شده‌اند در این جریان تغییر دیدگاه‌ها و تمرکز بر ابعاد پایداری در توسعه‌ی شهری انتظار می‌رود که اگر شهرها بخواهند به عنوان موتورهای رشد اقتصادی موفق عمل کنند، باید سیاست‌گذاران را در بخشهای اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی یکپارچه نمایند. (ای سی<sup>۲</sup>، ۲۰۰۶: ۳۲۵). سیر تحول در نگاه به توسعه و مطرح شدن ابعاد چندگانه‌ی یاد شده، هم راستایی اقدامات احیا و باززنده‌سازی با مقوله‌ی "پایداری" را نیز در بر گرفت: اهداف "شهر پایدار" با اقداماتی که به منظور بازسازی و بازآفرینی<sup>۳</sup> بافتهای کهن و قدیمی و مناطق مرکزی شهر باید صورت گیرد، کاملاً هماهنگ بوده و در حقیقت مکمل و حامی یکدیگرند زیرا در "شهر پایدار" نیز هدف این است که قبل از مصرف و یا تخریب اراضی مهم طبیعی و یا اراضی بایر در اطراف شهر، از زمینهای موجود در داخل شهر استفاده به عمل آید. تأکید بر ایجاد فضاهای با دوام و احیا و استفاده مجدد از

<sup>۱</sup> . Trancik

<sup>۲</sup> . EC

<sup>۳</sup> . Sustainable Urban Regeneration

بناها و عناصر موجود در شهر، وجه مشترک مفیدی را بین دو هدف پایداری و حفظ بناها و آثار تاریخی و بافتهای تاریخی و قدیمی شهری پدید می‌آورد. (بحرینی، ۱۳۷۶:۳۲).

رویکرد عملکردگرایی: از جمله مکاتب جامعه‌شناسی است. آنچه در این نظریه، مهم و کلیدی است توجه به نظم و ثبات در جامعه است که اکثر نظریه‌پردازان عملکردگرایی بدان توجه داشته‌اند. (اسکید مور ۱۳۹۰:۱۶۶)

گیدنز در تعریف عملکردگرایی می‌نویسد: «دیدگاهی نظری بر پایه‌ی این اندیشه که رویدادهای اجتماعی را می‌توان به بهترین وجه برحسب کارکردهایی که انجام دهند - یعنی کمکی که به دوام و بقای جامعه می‌کنند - تبیین کرد.» (گیدنز، ۱۳۸۷:۸۰۰).

برنامه‌ریزی شهری تحت تأثیر دیدگاه عملکردگرایی به ابزاری برای هدایت و نظارت بر رشد و توسعه‌ی کالبدی - فیزیکی شهرهای تبدیل شد. در این راستا بهره‌گیری از زمین‌های شهری نیز به عنوان ابزاری برای تسهیل کارکردهای شهری و تقویت کارایی شهری اقدام به بهسازی و نوسازی می‌کنند. بر این اساس شهر دارای چهار کارکرد اصلی شامل سکونت، کار عبور و مرور و گذراندن اوقات فراغت است. بر اساس دیدگاه عملکردگرایی، از نظر عملکردگراها، بهسازی نوسازی باید در راستای توسعه‌ی اقتصادی و کارکردی شهر تلاش کنند. تعیین سرانه‌های شهری از جمله سرانه‌های بافت‌های فرسوده و واگذاری کارکردهای جدید اقتصادی - اجتماعی به عناصر شهری سابق، وسیله‌ای برای افزایش کارایی شهر و ساماندهی فضایی فعالیت‌های مختلف و جلوگیری از بروز آشفتگی و بی‌سازمانی در نظام کارکردی شهر است. در این میان سازمندگان به هنگام بهسازی نوسازی بافت‌های قدیمی و یا فرسوده به مفاهیمی چون روابط متقابل، تعادل، توازن، توسعه‌ی متناسب نواحی مختلف شهر، هم‌پیوندی عملکرد مناسب، اجزای متفاوت و روابط متقابل آنها توجه دارند. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ۸۳)

جدول شماره‌ی (۱) نظریات و مکاتب مطرح شده در راستای توسعه‌ی فیزیکی شهر و برخورد با بافت‌های فرسوده

نظریه‌ها و مکاتب	دوره زمانی	نظریه‌پردازان و بزرگان مکتب	چگونگی توسعه و اصول پیشنهادی در رابطه با بافت‌های فرسوده
سازمند گرایان	۱۹۴۰- ۱۹۰۰	پاتریک گدس، ممفورد کوین لینچ، ابرکرومی هیلایر	توجه به کلیت شهر، پیوند منسجم واحدهای شهری بایکدیگر، طرح‌های منسجم و وحدت یافته، شهر را همانند موجود زنده و اثری هنری دیدن که مفهوم واحد همسایگی و ناحیه شهری نقش مؤثری در شهر دارد، شناخت ساختارهای سازمند شهرها و محلات، توجه به هماهنگی تناسب، تقارن و ریتم فیزیکی - کالبدی شهر، در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر بهسازی و نوسازی شهری؛ توجه به هماهنگی و انسجام در این فرایند
کارکرد گرایان	۱۹۵۰- ۱۹۰۰	والتر کریستلد، هارتشورن، کارل ساور، (شکویی، ۱۳۶۹: ۱۹۸) (اشرف، ۱۳۵۳: ۲۵)	توجه به نقش و کارکرد فضاهای شهری در هر مقطع زمانی و متناسب کردن کارکردهای فضا با نیازهای روز، بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه‌ی اقتصادی و کارکردی شهر



اطمینان از اینکه توسعه، سلامتی زیست‌محیطی را ارتقا بخشد، حفظ سنت‌های شهری، سازگاری با طبیعت، تعادل بهینه بین جمعیت و منابع، حداکثر تنوع از نظر کاربری زمین و فعالیت‌ها، عدالت اجتماعی در جامعه و بین نسل‌ها، بی‌هویتی بیگانگی و بی‌روحي و دوری از طبیعت در شهر و خلاصه ایجاد مظاهر پویا فعال و پایدار در تمام بخش‌های شهری	برانت لند، حسین بحرینی، سلمن، دونلامادور (بحرینی)، ۱۳۷۶: ۲۸ (صرافی، ۱۳۷۵: ۳۹)	۱۹۹۰	نظریه‌ی توسعه‌ی پایدار شهری
---	--	------	--------------------------------------

در مطالعه‌ی نوسازی بافتهای فرسوده‌ی شهری هم به عنوان یک مسأله‌ی شهری و هم به عنوان یک زمینه‌ی مناسب برای مداخله در تجدید حیات آن، در دو حوزه‌ی (اجتماعی و اقتصادی) دو دیدگاه کلی مطرح شده است که به آن، اشاره می‌گردد:

فضای شهری فضایی اقتصادی است. فضایی با اختلاف ارزش‌ها، بازدهی‌های شایان توجه حتی در فاصله‌های کوتاه، این فضا در مجموع معرف بیشترین تراکم‌ها، سرمایه‌گذاری‌ها و ثروتها در واحد سطح است. فعالیت‌هایی که در فضای شهری جریان دارد، موجب ظهور یک دسته عوامل درون‌زا و برون‌زا در اقتصاد می‌شوند که نسبت به بزرگی شهر متنوع و پیچیده هستند. از تجمع این فعالیتها، تراکم‌های شدیداً اقتصادی همچون ارزش افزوده، ارزش‌های اضافی، دستمزدهای پرداختی، معاملات و مصرف‌های گوناگون پدید می‌آید (باستیه و درز، ۱۳۷۷: ۱۹). اصولاً "مردم متمایل به حضور و گذران اوقات خود در مکان‌های خوب و با کیفیت هستند. همین امر موجب کمک به دگرگونی مراکز فروش و سود بیشتر در این مکان‌ها می‌شود؛ یا به تأسیس مراکز فروش در فضاهایی که اصلاً "مرکزی وجود ندارد کمک می‌کند. از طرف دیگر سرمایه‌گذاران و توسعه‌دهندگان امر شهرسازی به تمایل افراد به حضور بیشتر در چنین مکان‌هایی واقفند و زمان و سرمایه‌شان را به منظور حصول سود بیشتر در ایجاد کیفیت؛ سرمایه‌گذاری خواهند نمود (رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۲: ۳۲). مالکانی که در مکان‌سازی مشارکت می‌کنند می‌توانند منتظر افزایش ارزش زمین خود در یک دوره‌ی متوسط یا بلندمدت باشند. تحقیقات اخیر نشان می‌دهد توسعه بر اساس اصول نوسازی نه تنها می‌تواند موجب افزایش ۱۰ تا ۱۵ درصدی نرخ اجاره یا اصل سرمایه شود، بلکه سرعت فروش و اجاره رفتن را نیز افزایش می‌دهد (رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۲: ۳۳). این موارد نشان می‌دهد که چگونه کیفیت فضاهای شهری و سکونتی به افزایش ارزش‌های اقتصادی و در نهایت به پایداری اقتصادی منجر می‌گردد.

در زمینه‌ی درک نظری از چگونگی و علت تغییر محله سه مکتب عمده‌ی فکری؛ اکولوژیکی شهری، خرده‌فرهنگ و اقتصاد سیاسی وجود دارند، که هرکدام اثرات خود را بر سیاست‌ها منعکس ساخته و سطوح متفاوتی از تأثیر را بر طرح‌ها و برنامه‌ها داشته‌اند.

مکتب اقتصاد سیاسی در تأثیرگذاری نظام‌های برنامه‌ریزی بیشتر به رویکردهای مختلط از پایین به بالا و برعکس منجر شده‌اند و به نوبه‌ی خود تضادهای موجود بین سطوح مختلف این نظام در شهر و محلات آن

تبلور پیدا می‌کند، بنابر این نظام شهری به طور روزافزون شاهد مداخله‌ی دولت در نظام شهری خواهد بود (افروغ، ۱۳۷۷).

در یک بافت شهری انسان و کالبد به یکدیگر پیوند خورده‌اند و نه تنها کمیت و کیفیت کالبد تحت تأثیر جریان‌ات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی موجود در آن دستخوش تغییر و تحول می‌گردد بلکه ایجاد هرگونه تغییر در کالبد نیز بر جریان‌ات کمی و کیفی داخلی اثرگذار خواهد بود.

بر اساس این رویکرد محله‌گرایی، بازسازی و انجام هر گونه توسعه در محله‌ها، دو بعد فیزیکی و اجتماعی را در بر می‌گیرد که علاوه بر بازسازی فیزیکی محله باید به بازسازی اجتماعی آن توجه داشت، هر قدر محله از صفات فیزیکی مطلوبتری برخوردار باشد، زندگی در آن با رضایت بیشتری همراه است و ساکنان احساس تعلق بیشتری دارند و شبکه‌های اجتماعی و محیط‌های حمایتی در ایجاد تعادل رفتاری ساکنان و سلامت روانی آنها نقش دارد.

#### فرضیه‌های تحقیق

- به نظر می‌رسد سیاست‌گذاری تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده، از بعد اجتماعی بر روابط همسایگی، مشارکت، امنیت و حس تعلق مکانی تأثیر دارد.

- به نظر می‌رسد سیاست‌گذاری تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده، از بعد اقتصادی بر خدمات اجتماعی، سرانه‌ها، درآمد و هزینه، سرمایه‌گذاری، زمین و مسکن تأثیر دارد.

#### روش تحقیق

در تحقیقات پیمایشی و زمینه‌یابی هدف شناسایی و اخذ نگرش و دیدگاه افراد مورد هدف است. در پژوهش حاضر روش اصلی آزمون فرضیه‌ها در چارچوب پیمایش و ابزار جمع‌آوری داده‌های میدانی، همانا پرسشنامه از نوع بسته انتخاب گردید. جامعه‌ی آماری مطالعه‌ی مذکور شامل کلیه‌ی ساکنان منطقه‌ی ۱۵ شهرداری تهران اعم از زنان و مردان است. بر طبق آخرین سرشماری انجام گرفته جمعیت کل منطقه‌ی ۱۵ شهرداری عبارت است از ۶۸۱۴۷۵ نفر (مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۰). با استفاده از روش نمونه‌گیری مورگان، ۳۶۴ نفر به عنوان نمونه‌ی آماری برای اجرای پرسشنامه تعیین شده‌اند. در ادامه با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده، براساس میزان جمعیت هر یک از نواحی هشتگانه‌ی منطقه‌ی ۱۵، به نسبت تعداد پرسشنامه در بین جامعه‌ی آماری به صورت تصادفی توزیع و تکمیل شده است. سن جمعیت آماری تحقیق همگی بالای ۲۴ سال تعیین شده است زیرا این افراد امکان، اسکان استیجاری و یا مالکیت را دارند. در دهه‌ی اخیر بیشترین بهسازی و نوسازی بافت فرسوده‌ی شهری در منطقه‌ی مورد مطالعه خصوصاً در محلات اتابک و مینایی واقع در منطقه‌ی ۱۵ شهرداری انجام شده است، با توجه به شناخته شدن منطقه به اجرای طرح گسترده تجمیع در این پژوهش، این منطقه به عنوان منطقه‌ی نمونه و قابل اجرای طرح

انتخاب گردید. به علاوه تجربه ی زیسته ی محقق در منطقه ی مذکور ، آشنایی و تجربه ی کاری در قالب نظارت بر اجرای پروژه های شهری انجام شده در بافت نوسازی در نواحی مختلف آن و نیز وجود اسناد و مدارک مرتبط به فعالیت های تجمیع در مراکز تحقیق شهرداری و مرتبط با برنامه ی تجمیع در این منطقه، مطالعه ی تجربی بر روی خصوصیات اجتماعی و فرهنگی و نیز اقتصادی فضا های ساخته شده را از جهات مختلف توجیه پذیر کرده است .

بعد از ورود داده با استفاده از نرم افزار SPSS از آزمون های مرتبط پیرسون، اسپیرمن و تی تست برای تحلیل داده استفاده شد است. سپس با استفاده از رگرسیون و تحلیل مسیر نقش و تأثیر طرح تجمیع در بهبود و نوسازی بافت فرسوده مورد تحلیل قرار گرفت و آلفای کرونباخ ضریب پایایی پرسشنامه، برای همه ی متغیرهای این تحقیق بیش از ۰/۷۰ بوده است.

#### توصیف ویژگی های جامعه مورد مطالعه:

پرسشنامه در میان ۳۶۸ نفر از شهروندان منطقه ی ۱۵ شهرداری تهران، توزیع شد. گروه سنی پاسخگویان ۴۱ سال است. کم سن ترین ۲۴ و مسن ترین ۸۰ سال است. از نظر سطح تحصیلی ۱۸/۱ درصد از پاسخگویان بیسواد هستند. ۲۴/۹ درصد زیردیپلم، ۴۴/۴ دیپلم و ۱۲/۵۶ لیسانس و بالاتر هستند بنابراین بیشتر افراد تحصیلاتشان در حد دیپلم است.

از نظر وضعیت تأهل متأهلان، ۸۸/۱ درصد از پاسخگویان را تشکیل می دهند. و ۱۱/۹ درصد از پاسخگویان مجرد هستند.

بیشتر پاسخگویان مرد هستند که ۶۵/۵ درصد از پاسخگویان را تشکیل می دهند، ۳۴/۵ درصد هم زن هستند. و اما ۸ درصد از پاسخگویان کارمند ، ۷/۱ درصد کارگر هستند و ۱۵/۳ درصد شغل آزاد دارند و ۶۹/۶ درصد هم شغل خود را در این گروه ها مشخص نکرده اند و گزینه سایر را علامت زده اند که بیشترین درصد هم هستند. جدول خروجی متغیر درآمد، نشان می دهد ۳۰/۴ درصد از پاسخگویان درآمد زیر یک میلیون دارند، ۳۶ درصد یک تا یک و نیم میلیون و ۲۵/۷ درصد یک و نیم تا دو میلیون و ۷/۹ درصد هم بیش از دو میلیون درآمد دارند. بیشتر پاسخگویان مالک واحد مسکونی هستند که در آن زندگی می کنند؛ این تعداد ۵۷/۱ درصد از پاسخگویان را تشکیل می دهند و ۴۱/۷ درصد از پاسخگویان خود را مستأجر اعلام کردند و ۱/۲ درصد هم وضعیت مسکن خود را مشخص نکرده اند. از نظر مدت سکونت در مسکن کنونی نیز ۸/۹ درصد از پاسخگویان مدت سکونت آنها کمتر از یک یکسال، ۵۰/۸ یک تا پنج سال، ۲۷/۴ بین پنج تا ده سال، ۱۲/۸ بالاتر از ده سال در آن مکان سکونت دارد بنابراین بیشترین مدت سکونت بین یک تا پنج سال است.

## یافته‌های حاصل از آزمون فرضیه‌ها

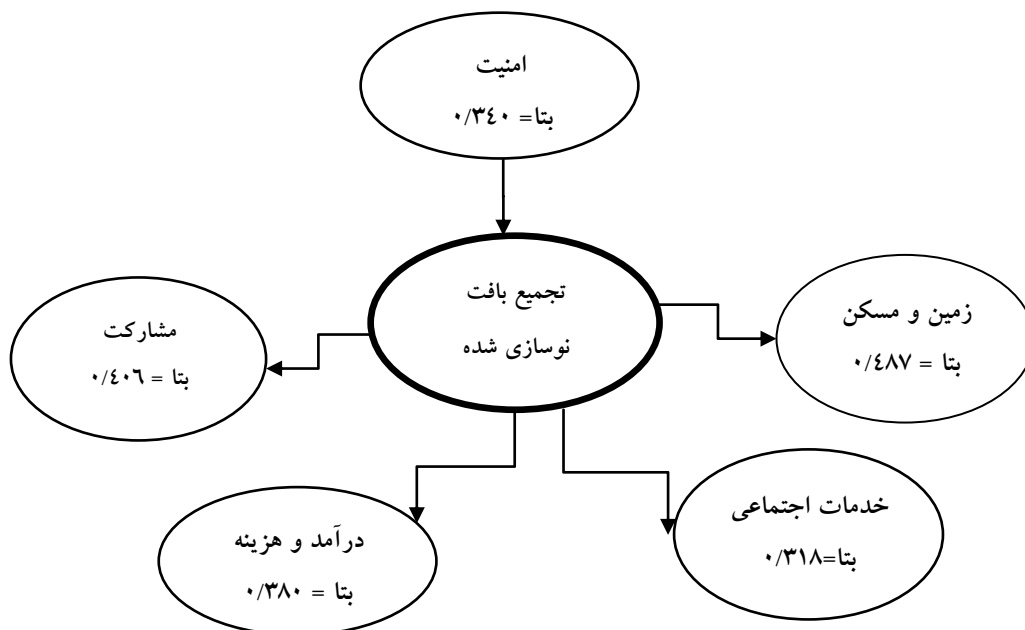
نتایج فرضیات: جدول زیر نشان‌دهنده‌ی رابطه بین متغیرهای مستقل در دو دسته تأثیر اجتماعی (روابط همسایگی، مشارکت، امنیت، حس تعلق مکانی و خدمات اجتماعی)، و اثر اقتصادی (سرانه‌ها، درآمد و هزینه، سرمایه‌گذاری، زمین و مسکن) با «اثرات تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده»، به عنوان متغیر وابسته است که از آزمون‌های مرتبط استفاده شده است.

جدول شماره‌ی (۲): خلاصه‌ی آزمون فرضیه‌ها

ردیف	فرضیه	نوع آزمون	سطح معناداری	ضریب	قبولی یا ردی
۱	تأثیر تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده بر روابط همسایگی	پیرسون	۰/۳۳۱	-۰/۰۵۱	رد
۲	تأثیر تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده بر مشارکت	پیرسون	۰/۰۰۰	۰/۳۳۴	تایید
۳	تأثیر تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده بر امنیت	پیرسون	۰/۰۰۰	۰/۲۱۱	تایید
۴	تأثیر تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده بر حس تعلق مکانی	پیرسون	۰/۰۰۰	۰/۳۳۵	تایید
۵	تأثیر تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده بر خدمات اجتماعی	پیرسون	۰/۰۰۲	۰/۱۶۶	تایید
۶	تأثیر تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده بر درآمد و هزینه	پیرسون	۰/۰۴۳	۰/۱۰۶	تایید
۷	تأثیر تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده بر سرمایه‌گذاری	پیرسون	۰/۰۱۳	۰/۱۲۹	تایید
۸	تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده بر سرانه‌ها	پیرسون	۰/۰۷۵	-۰/۰۹۵	رد
۹	تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده بر زمین و مسکن	پیرسون	۰/۰۰۰	۰/۲۶۹	تایید
۱۰	تأثیر جنس و احساس رضایت در واحدهای تجمیع شده در بافت‌های فرسوده	تی تست	۰/۰۰۹	۶/۷۷۷	تایید
۱۱	تأثیر تحصیلات و احساس رضایت در واحدهای تجمیع شده در بافت‌های فرسوده	اسپیرمن	۰/۰۰۱	۰/۱۸۱	تایید
۱۲	تسن و احساس رضایت از تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده	پیرسون	۰/۰۰۱	۰/۱۹۹	تایید
۱۳	تأثیر وضعیت تأهل بر احساس رضایت از تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده	پیرسون	۰/۲۰۸	۱/۵۹۳	رد

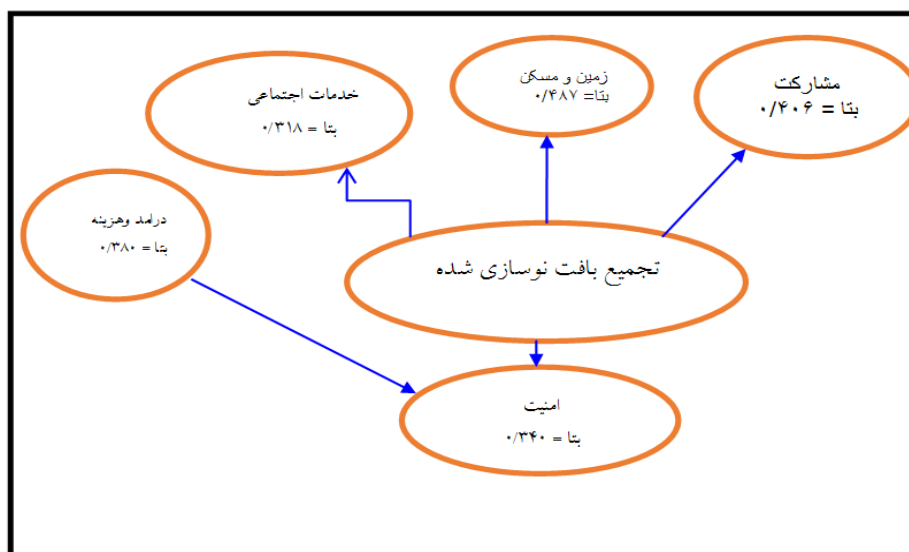
خروجی رگرسیون چند متغیره به روش جبری - پیامدهای تجمیع بافت نوسازی شده  
برای تبیین سهم پیامدهای اقتصادی - اجتماعی تجمیع بافت نوسازی شده، متغیرهای تأثیرگذار وارد

آزمون رگرسیون شده‌اند.



جدول شماره (۳): خروجی رگرسیون چند متغیره به روش جبری - پیامدهای اثرات تجمع بافت نوسازی شده

سطح معناداری	T	ضریبهای استاندارد	ضریبهای غیر استاندارد		مدل
		بتا	خطای استاندارد	B	
/۰۰۰	۱/۰۰۱	-	۰/۳۶۴	۰/۳۶۴	مقدار ثابت
۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۵۴۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	اجتماعی
۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۳۴۲	۰/۰۰۰	-۷-۴۲۴-۱۷	اقتصادی
۰/۰۰۰	۱۵۹۶۶۷۳۶	۰/۳۴۰	۰/۰۰۰	۱/۰۰۰	امنیت
۰/۰۰۰	۲۶۴۸۱۵۰۵۶/۹۳۶	۰/۴۰۶	۰/۰۰۰	۱/۰۰۰	مشارکت
۰/۰۰۱	۲۲۱۵۵۴۴۵۵۶/۲۰۰	۰/۳۱۸	۰/۰۰۰	۱/۰۰۰	خدمات اجتماعی
۰/۰۳۱	۱۶۷۷۸۶۲۳۴/۳۰۰	۰/۴۸۷	۰/۰۰۰	۱/۰۰۰	زمین و مسکن
۰/۰۱۲	۱۲۳۶۵۴۳۲۱/۸۷۶	۰/۳۸۰	۰/۰۰۰	۱/۰۰۰	درآمد و هزینه
۰/۰۶۵	۷۶۵۳۹۸۱۹۷/۴۷۲	۰/۴۳۹	۰/۰۰۰	۱/۰۰۰	سراهنه
۰/۱۰۰	۳۲۴۵۴۷۸۹۳/۲۰۰	۰/۶۵۴	۰/۰۰۰	۱/۰۰۰	سرمایه گذاری



مدل تحلیل مسیر پیامدهای اثرات تجمع بافت نوسازی شده

بر مبنای مدل تحلیل مسیر پیامدهای اقتصادی-اجتماعی تجمع بافت نوسازی شده، میزان اثرات مستقیم تجمع بافت نوسازی شده بر مشارکت (۰/۴۰۶) و امنیت (به میزان ۰/۳۴۰)، زمین و مسکن (به میزان ۰/۴۸۷)، درآمد و هزینه (۰/۳۸۰) و خدمات اجتماعی (۰/۳۱۸) است.

جدول شماره‌ی (۴) تحلیل مسیر پیامدهای اقتصادی-اجتماعی نوسازی بافت فرسوده

انواع تأثیر ضرایب مسیر ( $\beta_i$ ) بر میزان اثرات تجمع بافت نوسازی شده							
مجموع اثرات مستقیم و غیرمستقیم	اثرات غیر مستقیم					تأثیر مستقیم	اثرات تجمع بافت نوسازی شده
	خدمات اجتماعی	درآمد و هزینه	زمین و مسکن	امنیت	مشارکت		
۰/۴۰۶	-	-	-	-	-	۰/۴۰۶	مشارکت
۰/۵۵۸		۰/۲۱۸				۰/۳۴۰	امنیت
۰/۴۸۷	-		-		-	۰/۴۸۷	زمین و مسکن
۰/۳۸۰	-		-		-	۰/۳۸۰	درآمد و هزینه
۰/۳۱۸	-		-		-	۰/۳۱۸	خدمات اجتماعی
-	-		-			۱/۹۳۱	مجموع تأثیرات

طبق جدول شماره‌ی ۴، سعی شده در قالب تحلیل مسیر پیامدهای نوسازی بافت فرسوده، به ترسیم نیکویی برازش مدل نظری پرداخته شود. بنابراین در بیشترین و قوی‌ترین اثرات تجمیع بافت نوسازی شده، می‌توان به اثر مستقیم بر متغیرهای مشارکت (۰/۴۰۶). در واقع زندگی در مجتمع‌های مسکونی برآمده از تجمیع در سطح پاسخ‌گویان میزان بالای افزایش در مشارکت جمعی را همراه نداشته است. از لحاظ احساس امنیت در بین ساکنان در بعد اجتماعی و روانی تنها (۰/۳۴۰) رابطه به دست آمده است. اما از لحاظ تأثیر آن بر ارزش زمین و مسکن رابطه مثبت بین نگرش ساکنان و تأثیر تجمیع به میزان (۰/۴۸۷) در تحلیل پیرسون رابطه‌ی معنا دار اثبات شده است. تأثیر اجرای روش تجمیع بروی سطح اقتصاد زندگی با شاخص درآمد و هزینه (۰/۳۸۰) بوده است و نیز در سطح تأثیرگذاری زندگی در واحدهای تجمیع بر دسترسی به خدمات اجتماعی و رضایت از آن میزان (۰/۳۱۸) به دست آمده است. این متغیر اثر غیرمستقیم بر متغیر درآمد و هزینه با وزن (۰/۲۱۸) و بر متغیر امن که جمعا وزنی برابر با ۰/۵۵۸ بر متغیر وابسته دارد. با توجه به ضریب بتای ۰/۵۴۰ اثرات اجتماعی، ۰/۳۴۲ اثرات اقتصادی می‌توان گفت به طور کلی اثرات اجتماعی تجمیع بافت فرسوده بیشتر از اثرات اقتصادی آن است.

در کل ضریب تعیین تحلیل مسیر ( $R^2 = 1 - e^2$ ) عدد ۰/۵۲۱ را نشان می‌دهد. این بدان معناست که متغیرهای مورد بررسی ۰/۴۷۹ درصد از واریانس میزان پیامدهای نوسازی بافت فرسوده (متغیر وابسته نهایی) رابروی کیفیت و وضعیت اجتماعی و اقتصادی ساکنان تبیین نموده (۰/۵۲۱ = مقدار واریانس تبیین شده) و ۵۲/۱ درصد واریانس میزان گرایش اثرات تجمیع بافت نوسازی شده (متغیر وابسته نهایی) مربوط به متغیرهایی است که در تحقیق پیش‌بینی نشده‌اند  $0/521 = 0/479 - 1$  مقدار واریانس تبیین نشده).

#### نتیجه‌ی آماری ابعاد پیامدهای اجتماعی نوسازی بافت‌های فرسوده ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات:

۱- در مورد با تأثیر متغیر تجمیع بافت‌های فرسوده نوسازی شده بر افزایش روابط همسایگی طبق آزمون ضریب همبستگی پیرسون (I) مشاهده گردید که: بین زندگی در مجتمع‌های بافت‌های فرسوده نوسازی شده و افزایش روابط همسایگی رابطه‌ی معناداری وجود ندارد. قابل ذکر است متغیر روابط همسایگی با ابعاد زیرسنجیده شده‌اند: تعامل چهره به چهره توسط ساکنان مجتمع، میزان روابط با افراد مختلف و یا همسایگان در مجتمع، میزان همیاری مالی و اقتصادی همسایگان به یکدیگر، میزان همیاری و یا مشارکت ساکنین با یکدیگر در فعالیت‌های فرهنگی و مذهبی، مشارکت همسایگان در غم و شادی یکدیگر، احساس نزدیکی و همبستگی همسایگان با یکدیگر، دخالت همسایگان در زندگی خصوصی یکدیگر.

ضریب پیرسون (I) این آزمون برابر با (I=۰/۵۱) و سطح معناداری (۰/۳۳۱) است که نشان‌دهنده‌ی عدم رابطه‌ی معنادار است؛ به این معنا که تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده تأثیر قابل ملاحظه‌ای در افزایش روابط همسایگی نداشته چرا که رابطه معنادار نیست. به عبارت دیگر تأثیر سیستم و روش تجمیع

بروی روابط همسایگی فاقد معناداری است؛ در نتیجه‌ی این فرضیه با نتیجه‌ی تحقیقات سجادی و همکارانش (۱۳۹۰)، هاله اعرابی (۱۳۹۰)، داوود پور و نیک نیا، (۱۳۹۰)، رهنما (۱۳۷۵) هم راستاست.

اما با نتیجه تحقیقات شهیدی (۱۳۸۶)، مهندسین مشاور طرح و معماری، (۱۳۹۴) یکسو نیست.

۲- در مورد با تأثیر متغیر تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده و زندگی در آن بر سطح مشارکت جمعی ساکنان طبق آزمون ضریب همبستگی پیرسون (I) مشاهده گردید که بین تجمیع بافت‌های فرسوده نوسازی شده و سطح مشارکت رابطه‌ی معناداری وجود دارد. سطح مشارکت با ابعاد مشارکت در جلسات شوراهای محله‌ای، مشارکت در جلسات آموزشی محله‌ای، تمایل به شرکت در برنامه‌های تفریحی-سرگرمی محله، تمایل برای شرکت در برنامه‌های فرهنگی محله، کمک مالی به شوراییاری محله، کمک مالی برای مراسم‌های فرهنگی، مذهبی و... محله، علاقه به کمک و همیاری در پروژه‌های عمرانی محله مورد سنجش قرار گرفت. ضریب پیرسون (I) این آزمون برابر با  $(I = 0.334)$  و سطح معناداری  $(0.000)$  است که نشان‌دهنده‌ی شدت رابطه در جهت مثبت است؛ به این معنا که تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر سطح مشارکت افراد تأثیر داشته است.

در نظریه‌های توسعه‌ی شهری توجه به مردم و مشارکت آنها در بهسازی و نوسازی فضاهای در محور برنامه‌ریزی قرار دارد. این نظریه مشارکت و نظریه‌ی تداوم را در تکوین و تکامل شهر مورد توجه قرار می‌دهد (سیدیان، ۱۳۸۹: ۷۱-۶۹). فرآیندهای مشارکتی منجر به توسعه‌ی اجتماعات محلی شده و منجر به توسعه از پایین به بالا می‌شود که زیربنای آن سازماندهی اجتماعات محلی و بسیج قابلیت‌های درونزای اجتماعی بوده که خود عامل بهره‌گیری از سرمایه‌های اجتماعی می‌شود. (فنی، صادقی، ۱۳۸۸: ۶۱). اگر چه مخالف رویکرد ترقی‌گراست چرا که در مکتب ترقی‌گرا توجه و تأکید بر فرد است و انسان محور اصلی است. این مکتب هدف از بهسازی و نوسازی شهری را عمدتاً ارتقای سلامت و بهداشت شهر می‌داند. در این مکتب مشارکت مردم جای ندارد و با دیدی شهرسازانه و از بالا به بافت‌های فرسوده نگریسته می‌شود. (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۹: ۱۶۰).

اثبات این فرضیه مؤید نظریه‌های مردم‌گرایان است که بهسازی و نوسازی فضاهای شهر توجه به مردم و مشارکت آنها را در پی خواهد است. همچنین با نتیجه تحقیقات جلال تبریزی (۱۳۸۱)، سید بکائی (۱۳۸۳)، داوود پور و نیک نیا، (۱۳۹۰)، هاله اعرابی (۱۳۹۰)، علیرضا عندهلیب و همکاران (۱۳۹۲)، همسوست. یافته‌های اثبات شده در فرضیه‌ی فوق با نتیجه‌ی تحقیقات شهیدی (۱۳۸۶)، شجاع (۱۳۹۱) مهندسان مشاور طرح و معماری، (۱۳۹۴) ناهمسوست.

۳- در رابطه با تأثیر متغیر تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر سطح امنیت ساکنان طبق آزمون ضریب همبستگی پیرسون (I) مشاهده گردید که بین تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده و سطح امنیت مردم رابطه معناداری وجود دارد. قابل ذکر است سطح امنیت با ابعاد زیر سنجیده شده است: مزاحمت‌های



خیابانی در محله‌ای که مجتمع مسکونی، حضور ارادل و اوباش در فضاهای عمومی مجتمع یا محله، امنیت زنان در فضاهای عمومی مجتمع، امنیت کودکان در فضاهای عمومی مجتمع، امنیت ساکنان در هنگام سفر یا نبودن در خانه، احساس امنیت به پارک کردن خودرو در فضاهای خلوت، احساس امنیت از تردد و رفت و آمد در فضاهای خلوت در پیرامون مجتمع یا محله.

ضریب پیرسون ( $I$ ) این آزمون برابر با ( $I = 221$ ) و سطح معناداری ( $0/000$ )، است که نشان‌دهنده‌ی شدت رابطه در جهت مثبت است؛ به این معنا که تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر سطح امنیت فردی و اجتماعی افراد تأثیر داشته است. نتیجه‌ی این فرضیه با نتیجه‌ی تحقیقات داوود پور و نیک نیا، (۱۳۹۰)، رهنما (۱۳۷۵)، هاله اعرابی (۱۳۹۰) است. و با نتیجه‌ی تحقیق شهیدی (۱۳۸۶)، مهندسان مشاور طرح و معماری، (۱۳۹۴)، همسو نیست.

۴- در رابطه با تأثیر متغیر تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر ایجاد حس تعلق مکانی طبق آزمون ضریب همبستگی پیرسون ( $I$ ) مشاهده گردید که بین تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده و حس تعلق مکانی رابطه‌ی معناداری وجود دارد.

قابل ذکر است حس تعلق مکانی با ابعاد زیر سنجیده شده است: میزان حس مسئولیت نسبت به مشکلات مجتمع، میزان حس مسئولیت‌پذیری نسبت به پیگیری امور مختلف مجتمع، میزان علاقه به سکونت طولانی‌مدت در مجتمع، توصیه به فرزندان و اقوام خود به سکونت در مجتمع، پیگیری در باره برنامه‌های عمرانی و اقتصادی محله زندگی، مطالبات از مراکز دولتی در زمینه‌ی عمران و توسعه‌ی محله.

ضریب پیرسون ( $I$ ) این آزمون برابر با ( $I = 225$ ) و سطح معناداری ( $0/000$ ) است که نشان‌دهنده‌ی شدت رابطه در جهت مثبت است؛ به این معنا که تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر حس تعلق مکانی افراد تأثیر داشته است. نتیجه‌ی این فرضیه با نتیجه‌ی تحقیقات شاکرمی (۱۳۸۶)، سجادی و همکارانش (۱۳۹۰)، داوود پور و نیک نیا، (۱۳۹۰)، رهنما (۱۳۷۵)، هاله اعرابی (۱۳۹۰) هم‌راستا است اما نتیجه‌ی تحقیقات شهیدی (۱۳۸۶)، و مهندسان مشاور طرح و معماری، (۱۳۹۴) یکسو نیست.

۵- در رابطه با تأثیر متغیر تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر میزان رضایت از خدمات اجتماعی در مجتمع طبق آزمون ضریب همبستگی پیرسون ( $I$ ) مشاهده گردید که بین اثرات تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده و میزان رضایت از خدمات اجتماعی رابطه‌ی معناداری وجود دارد. قابل ذکر است خدمات اجتماعی با ابعاد زیر سنجیده شده است: رضایت از عملکرد مراکز بهداشتی، نقش مراکز بهداشتی در ارتقاء سلامت ساکنان مجتمع، رضایت از تعداد کتابخانه عمومی در محله، سطح خدمات فرهنگی و هنری و سرگرمی در محله، سطح دسترسی به مراکز خدمات دینی مانند مسجد و حسینیه و ... دسترسی به امکانات و خدمات دینی در محله (دسترسی به روحانی در محل)، دسترسی به منابع اطلاعات از جمله اینترنت، روزنامه و مجلات.

ضریب پیرسون ( $r$ ) این آزمون برابر با ( $r=166$ ) و سطح معناداری ( $0/002$ ) است که نشان‌دهنده‌ی رابطه در جهت مثبت است؛ به این معنا که تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر میزان رضایت از خدمات اجتماعی افراد تأثیر داشته است. نتیجه‌ی این فرضیه با نتیجه‌ی تحقیقات اردستانی (۱۳۸۷)، تمجدی (۱۳۹۳)، داوود پور و نیک‌نیا، (۱۳۹۰)، رهنما (۱۳۷۵)، هاله اعرابی (۱۳۹۰) هم‌راستا است اما با نتیجه تحقیقات شهیدی (۱۳۸۶)، و مهندسان مشاور طرح و معماری، (۱۳۹۴) یکسو نیست.

### نتیجه‌ی آماری ابعاد پیامدهای اقتصادی نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات:

۶- در مورد تأثیر متغیر تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر درآمد و هزینه طبق آزمون ضریب همبستگی پیرسون ( $r$ ) مشاهده گردید که بین تجمیع بافت‌های فرسوده نوسازی شده و سطح درآمد و هزینه رابطه‌ی معناداری وجود دارد. قابل ذکر است که ابعاد متغیر درآمد و هزینه عبارتند از: افزایش قدرت خرید نسبت به قبل از اسکان غیر تجمیعی، بهبود توانایی در خرید نیازهای اولیه در مسکن جدید، کاهش هزینه‌های انرژی ساختمان نسبت به اسکان غیر تجمیع، کاهش هزینه‌های استهلاک و تعمیرات ساختمان نسبت به اسکان غیر تجمیع، افزایش درآمد نسبت به قبل از اسکان غیر تجمیع، هزینه‌ی حمل و نقل و جابجایی در محله‌ای که زندگی می‌کنید، هزینه‌های ثانویه (مانند: سفر، تفریح، کمک به مستمندان و...)، افزایش توانایی پس‌انداز کوتاه‌مدت زیر ۱ سال، افزایش توانایی پس‌انداز میان‌مدت (۲ تا ۵ سال)، افزایش توانایی پس‌انداز بلندمدت (بالای ۵ سال).

ضریب پیرسون ( $r$ ) این آزمون برابر با ( $r=106$ ) و سطح معناداری ( $0/000$ ) است که نشان‌دهنده‌ی رابطه در جهت مثبت است؛ به این معنا که تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر درآمد و هزینه افراد تأثیر داشته است. نتیجه این فرضیه با نتیجه‌ی تحقیقات داوود پور و نیک‌نیا، (۱۳۹۰)، رهنما (۱۳۷۵) هم‌راستا است اما با نتیجه‌ی تحقیق شهیدی (۱۳۸۶) یکسو نیست.

۷- در باره‌ی با تأثیر متغیر تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر سرمایه‌گذاری طبق آزمون ضریب همبستگی پیرسون ( $r$ ) مشاهده گردید که بین تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده و افزایش میزان سرمایه‌گذاری افراد رابطه‌ی معناداری وجود دارد.

قابل ذکر است که ابعاد متغیر سرمایه‌گذاری عبارتند از: رضایت از وضعیت سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های عام‌المنفعه پس از اسکان در مسکن جدید، میزان گرایش به سرمایه‌گذاری در بخش‌های عمومی محله، میزان رضایت از سرمایه‌گذاری شرکت‌های بخش خصوصی در بخش مسکن، میزان گرایش به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن پس از اسکان در مسکن جدید، رضایت از سرمایه‌گذاری شرکت‌های بخش خصوصی در بخش تولیدی، میزان گرایش به سرمایه‌گذاری در بخش تولیدی، رضایت از وضعیت سرمایه‌گذاری مدیریت

شهری در احیای بافت فرسوده، رضایت از سرمایه‌گذاری شرکت‌های بخش خصوصی در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری، گرایش و تمایل به سرمایه‌گذاری در نوسازی و بهسازی تجمیع قطعات. ضریب پیرسون ( $r$ ) این آزمون برابر با ( $r=1/129$ ) و سطح معناداری ( $0/000$ ) است که نشان‌دهنده‌ی رابطه در جهت مثبت است؛ به این معنا که تجمیع بافت‌های فرسوده نوسازی شده بر افزایش سرمایه‌گذاری افراد تاثیر داشته است. نتیجه‌ی این فرضیه با نتیجه‌ی تحقیقات سجادی اصل ( $1386$ )؛ داوود پور و نیک نیا، ( $1390$ )، رهنما ( $1375$ ) هم‌راستاست اما با نتیجه‌ی تحقیق شهیدی ( $1386$ ) یکسو نیست.

۸- در مورد با تأثیر متغیر تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر میزان افزایش بهای زمین و مسکن طبق آزمون ضریب همبستگی پیرسون ( $r$ ) مشاهده گردید که: بین تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده و افزایش قیمت زمین و مسکن رابطه‌ی معناداری وجود دارد. ضریب پیرسون ( $r$ ) این آزمون برابر با ( $r=0/129$ ) و سطح معناداری ( $0/013$ ) است که نشان‌دهنده‌ی رابطه در جهت مثبت است؛ به این معنا که تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر زمین و مسکن تأثیر داشته است. نتیجه‌ی این فرضیه با نتیجه تحقیقات رهنما ( $1375$ )، داوود پور و نیک نیا، ( $1390$ )، تمجیدی ( $1393$ )، اریک لوی ( $2008$ )، محمد مهدی قاجار خسروی ( $1388$ )، هم‌راستاست اما با نتیجه‌ی تحقیق شهیدی ( $1386$ ) یکسو نیست.

۹- در باره‌ی تأثیر متغیر تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر سرانه‌ها طبق آزمون ضریب همبستگی پیرسون ( $r$ ) مشاهده گردید که: بین تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده و سرانه‌ها رابطه‌ی معناداری وجود دارد.

قابل ذکر است که ابعاد متغیر سرانه‌ها عبارتند از: رعایت سرانه‌ی استاندارد کاربری تجاری در محله، میزان فعالیت تجاری و کسب و کار در محله و آینده‌ی توسعه‌ی فعالیت کسب و کار در محله.

ضریب پیرسون ( $r$ ) این آزمون برابر با ( $r=-0/095$ ) و سطح معناداری ( $0/075$ ) است که نشان‌دهنده‌ی عدم معناداری رابطه است؛ به این معنا که تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بر سرانه‌ها تأثیری ندارد.

بر اساس دیدگاه عملکردگرایی، تعیین سرانه‌های شهری از جمله سرانه‌های بافت‌های فرسوده و واگذاری کارکردهای جدید اقتصادی- اجتماعی به عناصر شهری سابق، وسیله‌ای برای افزایش کارایی شهر و ساماندهی فضایی فعالیت‌های مختلف و جلوگیری از بروز آشفتگی و بی‌سازمانی در نظام کارکردی شهر است. در این میان سازمندگراها به هنگام بهسازی نوسازی بافت‌های قدیمی و یا فرسوده به مفاهیمی چون روابط متقابل، تعادل، توازن، توسعه متناسب نواحی مختلف شهر، هم پیوندی عملکرد مناسب، اجزای متفاوت و روابط متقابل آنها توجه دارند. (حبیبی و مقصودی،  $1381$ ،  $83$ ) نتیجه‌ی این فرضیه با نتیجه‌ی تحقیقات رهنما ( $1375$ ) داوود پور و نیک نیا، ( $1390$ )، هم‌راستاست اما با نتیجه‌ی تحقیق شهیدی ( $1386$ ) یکسو نیست.

نتیجه‌ی آماری متغیرهای زمینه‌ای بر متغیر نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات: متغیر «جنس» متشکل از دو مقوله‌ی زن و مرد است که در قالب مقیاس اسمی ساخته شده است. بنابراین، برای بررسی رابطه میان این متغیر و متغیر «رضایت از تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده» از آزمون T تست مستقل استفاده شد. تفاوت رضایت از تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده در دو گروه زنان و مردان تأیید می‌شود. با توجه به میانگین رتبه‌ها، رضایت و تأثیرپذیری مثبت از تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده در میان زنان بیشتر است.

□ بررسی تأثیر متغیر زمینه‌ای مستقل سطح تحصیلات بر نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات: با توجه به سطح متغیرها از آزمون اسپیرمن استفاده شده است. سطح معناداری برابر  $\text{Sig} = 0/181$  و نشان از معناداری رابطه‌ی تحصیلات و رضایت از تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده است. میزان اسپیرمن  $0/001$  است؛ به این معنا که هرچه تحصیلات بالاتر رود، رضایت و تأثیرپذیری مثبت از تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده بیشتر است.

□ بررسی تأثیر متغیر زمینه‌ای مستقل سن بر نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات: با توجه به سطح شبه فاصله‌ای متغیرها از آزمون همبستگی پیرسون استفاده شده است. سطح معناداری برابر  $\text{Sig} = 0/001$  است که نشان از معناداری رابطه‌ی سن و رضایت از تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده است. همچنین میزان همبستگی پیرسون  $-0/199$  است که نشان‌دهنده‌ی رابطه‌ی معکوس بین متغیرهاست بنابراین هرچه سن بالاتر رود رضایت از تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده کمتر است.

□ بررسی تأثیر متغیر زمینه‌ای مستقل وضعیت تأهل بر نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات: متغیر «وضعیت تأهل» متشکل از دو مقوله‌ی مجرد و متأهل است که در قالب مقیاس اسمی ساخته شده است. بنابراین، برای بررسی رابطه میان این متغیر و متغیر «رضایت از تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده» از آزمون T تست مستقل استفاده شد. با توجه به سطح معناداری آزمون  $\text{Sig} = 0/208$ ، Levenes، فرضیه‌ی  $H1$  مبنی بر وجود تفاوت رضایت از تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده در دو گروه مجرد و متأهل تأیید نمی‌شود و تفاوتی بین رضایت مجردها و متأهل‌ها وجود ندارد.

### بحث و نتیجه‌گیری

بر اساس رویکرد محله‌گرایی و نظریات هربرت و میلز، بازسازی و انجام هرگونه توسعه در محله‌های دارای بافت فرسوده، دو بعد فیزیکی و اجتماعی را در بر می‌گیرد؛ به عبارت دیگر در کنار بازسازی فیزیکی محله باید به بازسازی اجتماعی آن توجه داشت، و بر این اساس امروزه در برنامه‌ریزی‌های توسعه‌ی شهری، هویت فیزیکی و اجتماعی محله‌ها از مهمترین موضوعات هستند.

با توجه به اهمیت مدیریت در ساخت و باز ساخت فضاهای شهری؛ این مقاله با بررسی پیامدهای تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی نوسازی شده، بدین نتیجه رسید که تجمیع بافت‌های فرسوده و نوسازی آنها، می‌تواند در بعد اجتماعی بر سطح مشارکت جمعی افراد، میزان امنیت فردی و جمعی ساکنان، افزایش حس تعلق مکانی و نیز رضایت از خدمات اجتماعی ساکنان تأثیرگذار باشد.

طرح تجمیع بافت‌های فرسوده در ابعاد اقتصادی هم دارای پی‌آمدهای مثبت بوده است. براساس یافته‌های این تحقیق، حفظ درآمد و کاهش هزینه، افزایش ارزش زمین و مسکن، افزایش میزان سرمایه‌گذاری یا سپرده‌گذاری از جمله پیامدهای مثبت اقتصادی اجرای طرح تجمیع است. در بسیاری از موارد پایین بودن توان مالی خانوارهای کم درآمد، طوری است که ممکن است از عهده‌ی مخارج نگهداری و تعمیرات مسکن برنیایند و سطح مطلوبیت مکانی آن برای فرد کاهش پیدا کند. طرح تجمیع پیامدهای مهمی برای افراد داشته و دارد، اما بیشترین و قوی‌ترین تأثیرات در تجمیع بافت نوسازی شده در بعد اقتصاد متوجه تأثیر مستقیم بر افزایش قیمت زمین و مسکن، حفظ درآمد و کاهش هزینه‌های زندگی است.

در حالت ایده‌آل، برنامه‌ریزی بافت‌های شهری برای تجمیع زمین، به دنبال دستیابی به موضوعات زیر است: یکپارچگی و توجه همزمان به برنامه‌ریزی کالبدی، فضایی، مالی و سازمانی، هماهنگی بهتر در مدیریت زمین تعریف منطق روشن و مشترک برای مداخله در بافت و بازار زمین، کارایی اقتصادی برای به حداکثر رساندن منافع حاصل از توسعه‌ی شهری و به حداقل رساندن هزینه‌های عمومی و نحوه‌ی بازیابی مجدد آنها، توجه به برابری و عدالت در برنامه‌ریزی و اجرای طرح. بر اساس تئوری‌های اکولوژی شهری بخش‌های قدیمی شهرها، نقطه‌هایی برای ورود مهاجران و گروه‌های فقیر اجتماعی می‌سازد و از آنجا که هر گروهی معمولاً علاقه‌مند به سکونت در مجاورت گروه‌های مشابه خود و با منزلت اجتماعی برابر است. و به تدریج تسلط مکانی این گروه‌ها در محله‌های قدیمی نمود می‌یابد.

در مجموع می‌توان گفت سهم تأثیرگذاری اجتماعی ناشی از اجرای روش تجمیع بیشتر از میزان تأثیرگذاری اقتصادی است. به همین دلیل توجه به فرایندهای اجتماعی در برنامه‌ریزی‌های شهری می‌تواند بنیاد سیاست‌گذاری‌های شهری مرتبط با افزایش اجرای طرح تجمیع قرار گیرد. برای حفظ و افزایش کیفیت زندگی اجتماعی ساکنان در این نوع سازه‌های شهری می‌توان از طریق تأمین امکانات و تسهیلات اجتماعی مورد نیاز و نیز افزایش رضایت اجتماعی، می‌توان موجبات ترغیب و تشویق بیشتر مردم را در اسکان با دوام در این نوع مجتمع‌های بزرگ فراهم گردانید.

در نهایت به نظر می‌رسد انجام تحقیقات مداخله‌ای و تمرکز بیشتر بر انواع پیامدهای ناشی از اجرای طرح تجمیع بافت‌های فرسوده‌ی شهری با اجرای تحقیقات از نوع کیفی و نیز بررسی جوانب مختلف رضایتمندی اجتماعی ساکنان می‌توان زمینه‌های تحقق اهداف سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شهری در طرح و اجرای روش تجمیع زمین را فراهم نمود. طرح تجمیع تجربه‌ی نوینی در برنامه مسکن شهری و برنامه‌ریزی برای

استفاده‌ی عقلانی و مطلوب از زمین شهری در شرایطی است که کمبود فضای مسکونی به بحران بزرگ در کلانشهری مانند تهران تبدیل شده است. از این رو مطالعه‌ی انجام شده می‌تواند گامی باشد کوچک برای شناخت ابعاد اجتماعی و فرهنگی پی‌آمد ناشی از اجرای طرح تجمیع در یکی از مناطق پر ارزش و دارای قدمت شهر تهران.

#### منابع :

۱. اعتماد، گیتی. (۱۳۹۲). *ارزیابی طرح نواب و پیامدهای آن*، چاپ اول: انتشارات معانی
۲. بانک اطلاعاتی شهرداری منطقه‌ی ۱۵ تهران. (۱۳۹۵). *معاونت برنامه‌ریزی و توسعه‌ی شهری*
۳. بحرینی، حسین؛ ایزدی، محمد سعید؛ مفیدی، مهر انوش. (۱۳۹۳). *رویکردها و سیاستهای نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)*، فصلنامه‌ی *مطالعات شهری*، شماره‌ی نهم، صص ۳۰-۱۷.
۴. پورجعفر، محمدرضا. (۱۳۸۸). *مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها*، چاپ اول، تهران: انتشارات پیام.
۵. حبیبی، محسن؛ حاجی‌بنده، مونا. (۱۳۸۸). *بررسی تجربه سازماندهی مجدد زمین در ژاپن برای استفاده از آن در ایران، فصلنامه هویت شهر*، دوره ۳، شماره ۵، صص ۱۴-۳.
۶. حبیبی، سید محسن؛ سعیدی رضوانی، هادی. (۱۳۸۴). *شهرسازی مشارکتی؛ کاوشی نظری در شرایط ایران، مجله‌ی هنرهای زیبا*، شماره‌ی ۲۴.
۷. حسینی، سیدجواد؛ حیدری، محمدرضا. (۱۳۸۷). *شیوه‌های مؤثر در بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده‌ی اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری*، مشهد مقدس.
۸. خادمی، امیرحسین؛ جوکار سرهنگی، عیسی. (۱۳۹۳). *ارزیابی کیفیت زندگی شهری (مطالعه‌ی موردی: بافت فرسوده‌ی شهر آمل)*، فصلنامه *برنامه‌ریزی شهری*، سال دوم، شماره‌ی ۳، صص ۶۱-۴۷.
۹. رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۳). *مدیریت بازآفرینی شهری، چشم‌انداز جهانی*، انتشارات دانشگاه تهران.
۱۰. داوودپور، زهره و نیک‌نیا، ملیحه. (۱۳۹۰). *بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه‌ی پایدار*
۱۱. سعیدی رضوانی، نوید و علی احمدی. (۱۳۹۰). *نکاتی در باب تسهیلگری در نوسازی بافتهای فرسوده‌ی نشریه‌ی اینترنتی نوسازی سال دوم*. شماره‌ی ۱۳۰-۵.
۱۲. شارع‌پور، محمود. (۱۳۹۵). *جامعه‌شناسی شهری تهران: انتشارات سمت*.
۱۳. شرکت عمران و بهسازی شهری ایران. (۱۳۹۳). *پنجمین نشست‌های تخصصی عمران و بهسازی بافتهای فرسوده‌ی شهری*
۱۴. شیخی، محمد تقی. (۱۳۹۰). *جامعه‌شناسی شهری*، انتشارات شرکت سهامی انتشار.

۱۵. شریفزادگان، محمدحسین؛ دهقان، علی؛ فتحی، حمید (۱۳۹۰) بررسی ساز و کار اشتراک بخش عمومی و خصوصی در نواحی دچار افت شهری؛ نمونه‌ی موردی: بافت فرسوده‌ی منطقه‌ی ۱۵ تهران، نشریه‌ی اینترنتی نوسازی، ۱۳(۲).
۱۶. عزیزی. (۱۳۹۳). ارزیابی موفقیت طرحهای تجمیع در بافت تاریخی شهر یزد
۱۷. عالم زاده بحرینی، محمد جواد. (۱۳۹۴). تجمیع از مجموعه کتاب‌های نوسازی و توسعه‌ی محلی.
۱۸. عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۲) مقایسه و تطبیق باز آفرینی بافت‌های فرسوده‌ی شهری.
۱۹. لاله پور، منیژه؛ سرور، هوشنگ. (۱۳۸۷)، بررسی نظام برنامه‌ریزی و مدیریتی بافت‌های فرسوده‌ی شهری در ایران با تأکید بر رویکرد مشارکتی، مجموعه مقالات بافت‌های فرسوده‌ی شهری
۲۰. مهندسین مشاور آرمانشهر. (۱۳۸۸). طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده‌ی شهر زنجان، تهران جلد سوم، انتشارات وزارت راه و شهرسازی،
۲۱. مرکز امار ایران. (۱۳۹۵). سرشماری نفوس و مسکن
22. Amado, M.P. Santos, C.V. Moura, E.B. & Silva, V.G. (2009). Public Participation Sustainable Urban Planning” World Academy of Science, Engineering and technology, No.53, Pp 597-603.
23. Ichimiya.T and Murayama. A (2002). “Organization Of Downtown Revitalization Group and Its Role”. Fukaya City Master Plan: Proposal By Citizen Planning Group-part 3, architectural Institute Of Japan Annual Conference(Hokuriku). Japan.
24. Murayama.A. (2005). “Governance For Sustainable Urban Regeneration : Cases Of Participatory Urban Planning And Marchizukuri In Fukaya City” , PhD Research center For Regeneration, The University Of Tokyo. Japan
25. Nallathiga, R., (2008) Metropolitan Urban Governance Approaches and Models: Some Implications for Indian Cities, Paper Presented at the Third international Conference on Public Policy and Management on “Urban Governance and Public-Private Partnerships” Held at the Indian Institute of Management – Bangalore on August 4-6 Bangalore.
26. Pacione, M (2001), Urban Geography: A Global Perspective, Rutledge.

