

نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی (نمونه موردی: محله ۶ شهر چالوس)

جلال عظیمی آملی^۱

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد نور

حلیمه الکایی

کارشناس ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد نور

نازنین تبریزی

استادیار گروه مدیریت جهانگردی دانشگاه مازندران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۳/۱۲/۰۲

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۳/۰۹/۲۳

چکیده

یکی از معضلاتی که امروزه بسیاری از کشورها با آن دست به گریبان هستند، مشکل بافت‌های فرسوده در شهرها است که هر کشوری سعی در رفع آن براساس امکانات و توانایی‌های بومی خویش و برپایه آراء نظریه پردازان مختلف دارد. تحقق چنین هدفی مستلزم انجام مطالعات گسترده جهت نیل به شاخص‌های بافت شهری پایدار و شیوه‌های شهرسازانه تحقق توسعه پایدار می‌باشد که در این راستا مشارکت تمامی نهادهای ملی و محلی ذیربط لازم است تا با همراستاسازی هرچه بیشتر بردارهای اجرایی، بتوان برآیندی توانمند در امر احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده ایجاد کرد. بنابراین، این سوال اساسی مطرح می‌شود که آیا بین میزان مشارکت مردم و روند نوسازی بافت فرسوده محله ۶ چالوس رابطه وجود دارد؟ این مقاله به بررسی نوسازی بافت فرسوده در محله ۶ شهر چالوس با رویکرد مشارکت مردمی می‌پردازد. جامعه نمونه، متشکل از ۳۰۰ نفر از ساکنین محله ۶ شهر چالوس هستند که به صورت تصادفی انتخاب شدند. ابزار سنجش در این پژوهش، پرسشنامه محقق ساخته و طیف مورد استفاده طیف لیکرت می‌باشد که میزان مشارکت مردم محله ۶ را مورد ارزیابی قرار می‌دهد. تحلیل داده‌ها با روش آزمون ضریب همبستگی چوپروف، پیرسون و خی دو با استفاده از نرم افزار Spss انجام شد. نتایج حاصل از آزمون‌های آماری نشان داد که بین میزان مشارکت مردم و روند نوسازی بافت فرسوده محله ۶ چالوس رابطه وجود دارد. علاوه بر آن، نتایج حاصل از یافته‌های تحیق نشان می‌دهد که بدلیل وجود مولفه‌های هویت محله ای و تعلق خاطر در بین ساکنین محله، پتانسیل بالایی جهت مشارکت در بین ساکنین محله مورد مطالعه وجود دارد.

واژگان کلیدی: نوسازی، بافت فرسوده، مشارکت مردمی، توسعه پایدار.

۱- طرح و بیان مسئله

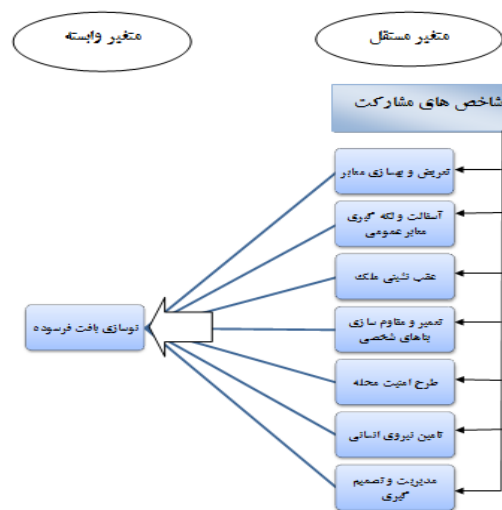
شهر، امروز به عنوان یکی از مهمترین دستاوردهای فرهنگ و تمدن و یکی از فراگیرترین پدیده‌های اجتماعی عصر حاضر است. از سوی دیگر تمامی عوامل انسان ساخت و طبیعی موجود در شهر و حتی خود انسان‌ها درگیر تغییر و تحولاتی پیوسته و آرام می‌باشند. رهایی از این تغییرات، امکان پذیر نیست؛ زیرا به معنای سکوت، ثبات و توقف است که منجر به مرگ حیات شهر می‌گردد. در این میان، فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی می‌گردد. طبق مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی، بافت فرسوده دارای سه شاخصه است که به صورت ساده شامل بافت‌هایی با ۵۰٪ معابر با عرض کمتر از ۶ متر؛ فرسودگی کالبدی؛ قطعات یا پارسل‌هایی با ۵۰٪ زیر ۱۰۰ متر مربع می‌شود.

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبخودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (مطوف و خدائی، ۱۳۸۸، ۱۲۹). بارزترین مشخصه اینگونه بافت‌ها عدم هماهنگی با سیستم شهری و ناکارآمدی در آن است. عوامل چندی در بروز و شکل‌گیری آنها دخیل‌اند که از آن میان می‌توان به عدم پیروی از یک برنامه‌ریزی جامع منسجم، معضلات عملکردی، عوامل محیط طبیعی و عوامل انسانی و... اشاره کرد. کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط زیست در این محدوده‌ها و میل به عدم تغییر و تحول، حالت فرسودگی و ناکارآمدی را بر بافت مستولی می‌کند (حییبی، ۱۳۸۶، ۲۱).

بدین ترتیب، به منظور حفظ بافت به صورت زنده و خودجوش، حضور ساکنان محلی ضروری است، امامتاسفانه به علت فقدان تسهیلات زندگی در بافت و معاصر نشدن آن، خانوارهای اصیل و قدیمی مهاجرت کرده و افرادیگانه بامحل، تنها به علل اقتصادی (ارزش پایین ملک و اجاره بها) در آن ساکن شده‌اند و مرمت‌کنندگان بافت، ناگزیر کل بافت را همچون جسم مرده‌ای مینگردند و با استفاده از شیوه‌های تقلیدی که هماهنگی با وضعیت اقتصادی و اجتماعی محله ندارد، تنها به کالبد می‌پردازند (مومنی و همکاران، ۱۳۸۹، ۳۴).

از سوی دیگر، حاکم شدن رویکردهای مهندسی در توسعه شهری، ابعاد نوسازی شهری را بایک بعدوآن «نوسازی کالبدی» تغییر داد. حاکم شدن این دیدگاه که در ایران به دلیل سهولت وارد کردن فناوری ساخت و ساز و سختی کار با اجتماعات محلی، شدتی بیشتر از جوامع غربی یافت، تنها جنبه‌های تکنیکی نوسازی بافت‌های فرسوده حاکم شده و تکنسین‌ها، بازیگردان اصلی صحنه‌های ساخت و ساز در بافت شهری شدند. بدیهی است در چنین شرایطی عوامل اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و غیره به فراموشی سپرده شده و نتایج ناگوار جدایی مردم از سازندگان و حامی آنان که معمولاً دولت بوده، بروز کرده است (عندلیب، ۱۳۸۷، ۲۱). متأسفانه با آن که عملاً بیش از یک دهه است که وارد

مداخله در بافت‌های فرسوده شهرهای کشور شده‌ایم، تاکنون دستاوردهای قابل قبولی به دست نیآورده‌ایم. بافت‌های فرسوده شهرها در ایران در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی با بافت‌های فرسوده شهرهای سایر کشورها کاملاً متفاوت است. بدین ترتیب کاری را که آنها انجام داده‌اند را نمی‌توان عیناً تکرار کرد، ولی می‌توان از تجربیات آنها همراه با بومی‌سازی استفاده نمود (پرپایی، ۱۳۸۶، ۲۷). بعلاوه احیا، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده انجام نمی‌شود مگر توسط مردم، یعنی نوسازی مشارکتی، و تا زمانی که در احیای بافت‌های فرسوده، منافع ساکنان در نظر گرفته نشود، نمی‌توان به احیای سریع بافت‌های فرسوده امید داشت و باید دولت و نهادهای عمومی (اعم از شهرداری‌ها و...) اعتماد مردم را بدست بیاورند (عندلیب، ۱۳۸۵، ۳۴). مشارکت، وسیله‌ای برای دستیابی به توسعه انسانی و یک ارزش مستقل در توسعه جوامع شهری به حساب می‌آید. در اجرای هر طرح که مردم در مراحل آن مشارکت فعالانه داشته باشند، غالباً موفقیت حاصل می‌شود و به همین دلیل مشارکت مردم به عنوان مهمترین عامل موفقیت در طرح‌ها به شمار می‌رود. بنابراین، نوع مداخله، اقدام و همچنین نوع مرمتی که جهت زدودن فرسودگی بافت‌ها به کار می‌رود، متفاوت می‌باشد، و مداخله مردم گرایانه سرعت روند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را به طور قابل ملاحظه‌ای افزایش می‌دهد (مومنی و همکاران، ۱۳۸۹، ۳۲). با توجه به مسایل ذکر شده نگارنده این فرضیه را تدوین می‌نماید: بین میزان مشارکت مردم و روند نوسازی بافت فرسوده محله ۶ چالوس رابطه وجود دارد.



نمودار ۱: متغیرهای تحقیق

۲- مبانی نظری و پیشینه تحقیق

در بررسی روند نوسازی شهری در جهان، دو نکته وجود دارد:

۱- میان بسترها و زمینه‌های نظری و فلسفی شکل‌گیری جریان‌های نوسازی، اشتراکاتی وجود دارد که فارغ از زمان وقوع و مکان رویداد باقی می‌مانند؛

۲- روند نوسازی شهری را مجموعه‌ای از شخصیت‌ها، تئوری‌ها، اصول و مختصات فکری مرتبط به هم تشکیل می‌دهد و بر شخصیت‌ها و یا تئوری‌های معینی تکیه نمی‌کند؛

بر این اساس نوسازی شهری در مفهوم جامع خود، امروزه دارای مشخصه‌هایی است که به شرح زیر می‌باشد:



شکل ۱: نوسازی شهری در مفهوم جدید منبع: تحلیل نگارندگان

بدین ترتیب، در ارتباط با مسئله مذکور، نظریات والگوهای مختلفی مطرح می‌شود، مانند: نظریه اصالت بخشی، نگرش موزه‌ای به بافت شهر، راهبرد خودکفایی و خودتنظیمی، دیدگاه رفاه اجتماعی و کیفیت زندگی، توانمندسازی حاشیه‌نشینان و نظریه توسعه پایدار شهری به منظور بهسازی و نوسازی شهری که در جدول ذیل به صورت مختصر به آنها پرداخته شده است.

جدول ۱: نظریات مطرح در باب بهسازی و نوسازی

انواع نظریه‌ها	تشریح
نظریه اصالت بخشی	اصالت بخشی به کلیه فعالیت‌هایی گفته می‌شود که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی و تغییر در ترکیب واحدهای مسکونی محله‌ها و جایگزینی گروه‌هایی با درآمد زیاد و متوسط با گروه‌های فقیر و کم درآمد در بخش مرکزی شهرها صورت می‌پذیرد.
نگرش موزه‌ای به بافت شهر	در این نگرش حفظ هویت و میراث نیاکان بر مقتضیات زندگی معاصر ترجیح داده می‌شود. در نتیجه ساکنان این گونه بافت‌ها به دلیل عدم اعمال تغییرات مقتضی زندگی روزمره معاصر و نیز کاستی‌ها و نارسایی‌های زیرساخت‌های شهری که ریشه در چنین بینشی دارد، ناگزیر به ترک بافت می‌شوند.
راهبرد خودکفایی و خود تنظیمی	این راهبرد برخلاف تخلیه بافت و تعویض مکان، به حفظ و بهبود املاک موجود بدون جایگزینی ساکنان آن می‌پردازد. براساس این راهبرد هر فضایی قابل بهبود است و ارزش اصلاح در محل خود را دارد.
دیدگاه رفاه اجتماعی و کیفیت زندگی	برنامه‌ریزی رفاه اجتماعی محور تازه‌ای در برنامه‌ریزی شهری است که می‌کوشد برنامه‌ریزی کالبدی را به برنامه‌ریزی اقتصادی- اجتماعی پیوند دهد. این رویکرد نوین در جهت اصلاح و بهبود فضاهای شهری، اندیشه کیفیت زندگی و دخالت دادن گروه‌های اجتماعی را در برنامه‌ریزی شهری مطرح می‌کند. اهمیت یافتن نقش گروه‌های اجتماعی و محله‌ای در برنامه‌ریزی، واکنشی علیه راهبرد توسعه بالاست.
توانمندسازی حاشیه‌نشینان	به منظور بهسازی و نوسازی شهری کنترل حاشیه‌نشینان و اسکان غیررسمی ضروری است. از طرف دیگر برای کنترل حاشیه‌نشینان و اسکان غیررسمی توانمندسازی حاشیه‌نشینان شهری و مشارکت آنها در بهسازی و نوسازی فضاهای زیستی آنها ضروری است.
نظریه توسعه پایدار شهری	توسعه پایدار شهری شکلی از توسعه شهری است که ضمن حفاظت از منابع و شرایط اکولوژیکی محیط شهری به حفاظت از ارزش‌های تاریخی- فرهنگی و برپایه آن تغییراتی در کاربری اراضی و سطوح تراکم به منظور رفع نیازهای حال و آینده شهروندان توجه دارد تا در طول زمان شهر از نظر زیست محیطی، قابل سکونت و زندگی باشد. از نظر اقتصادی، اقتصاد شهری هماهنگ با تغییرات فنی و صنعتی به منظور حفظ مشاغل پایه‌ای و غیرپایه‌ای توسعه یابد. از نظر اجتماعی تحول و تکامل اجتماعی صورت گیرد و همبستگی اجتماعی و احساس تعلق شهروندان به محیط شهری و پیشینه فرهنگی-تاریخی تحکیم گردد(شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۹، ۲۸۲).

منبع: یافته‌های تحقیق

همزمان با ارائه نظریات مختلف، روند برنامه‌ریزی شهری نیز دچار تغییر و تحول می‌شود. بدین گونه، دیدگاه‌های روند برنامه‌ریزی شهرسازی در بافت‌های فرسوده، به ۴ شکل مطرح شد که عبارتند از:

۱- برنامه‌ریزی برای ساختمان‌ها:^۱ هدف این دیدگاه، ساختمان و معیار اصلی آن، زیباسازی ساختمان است. بدون توجه به مکانیسم و نحوه تصمیم‌گیری مسئولین، متخصصین، مردم و محتوای شهر، فقط کالبد آن مدنظر قرار گرفته و همه چیز حول محور نوسازی کالبدی ساختمان برنامه‌ریزی می‌شود.

۲- شهرسازی و برنامه‌ریزی برای مردم:^۲ در این دیدگاه، شهرسازان به دلیل برخورداری از دانش برنامه‌ریزی و طراحی، این قدرت را دارند که به مردم خدمات تخصصی ارائه دهند. برنامه‌ریزان در جایگاه تخصصی خود از قدرت مدیریت و برنامه‌ریزی برای مردم برخوردارند و به نفع آنان کار می‌کنند.

۳- شهرسازی به وسیله مردم:^۳ در این دیدگاه مردم در جایگاه تخصصی شهرساز و برنامه‌ریز قرار می‌گیرند. اختیارات به مردم واگذار می‌شود و برنامه‌ریز در موضع عدم دخالت قرار می‌گیرد.

۴- شهرسازی با مردم:^۴ در این دیدگاه مردم و شهرساز هر یک در جای خود قرار گرفته و از طریق مشارکت دو طرفه آنها شهرسازی صورت می‌گیرد (عندلیب، ۱۳۸۹، ۲۲۹).

در مقابل، رفتارهای مردم نیز در فرآیند نوسازی مشارکتی متفاوت است که آنها را می‌توان بدین شکل ارزیابی و تحلیل نمود:

۱. در صورتی که هیچ‌گونه اقدام حمایتی از سوی دولت و شهرداری‌ها در پشتیبانی نوسازی از مردم صورت نگیرد و مردم نیز انگیزه‌های حضورشان در این امر را تحقق یافته نبینند، هیچ‌گونه مشارکتی نخواهند داشت، بی تفاوت شده و رفتاری علی‌السویه از خود نشان خواهند داد.

۲. چنانچه اقدامات حمایتی از طرف شهرداری به صورت نسبی تحقق یابد، لیکن به انگیزه‌های دیگر مردم و از جمله انگیزه‌های اقتصادی پاسخ داده نشود، آنها نوعی وابستگی و اتکا به دولت در رفتار خود نشان خواهند داد که در نتیجه مشارکتی صورت نگرفته و نوسازی تحقق نخواهد یافت.

۳. اگر مردم خواسته‌ها و انگیزه‌های خود را در نوسازی تحقق یافته ببینند، ولی شهرداری‌ها اقدامات حمایتی لازم را صورت ندهند، موجب بروز نوعی رفتار اعتراض آمیز نسبت به نوسازی می‌شود و منابع دو طرف در نزاع‌های فی‌ما بین هدر می‌رود و مشارکت محقق نخواهد شد.

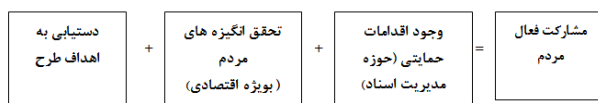
۴. بهترین حالت در تعامل میان مردم از یک سو و شهرداری از سوی دیگر زمانی به وقوع می‌پیوندد که اقدامات حمایتی لازم از طرف شهرداری صورت پذیرد و مردم خواسته‌هایشان را در نوسازی تحقق یافته ببینند (همان، ۳۸۳). فرآیند تحقق اهداف نوسازی از طریق مشارکت مردم در نوسازی بافت‌های فرسوده بصورت زیر نمایش داده می‌شود:

¹ Planning for bulding

² Planning for people

³ Planning by people

⁴ Planning with people



شکل ۲: فرآیند اهداف نوسازی مشارکتی

منبع: عندلیب، ۱۳۸۹، ۳۸۳

براین اساس پژوهش‌های زیادی توسط افراد و سازمان‌های مختلف براساس نیاز به اصول نوسازی و مشارکت انجام یافته که در جدول زیر به برخی از آنها اشاره شده است.

جدول ۲: تحقیقات انجام شده در خصوص نوسازی بافت‌های فرسوده

محققان/پژوهشگران	سال	عنوان مقاله	نتایج	منبع
گریس و چن	۲۰۰۸	فرایند تحلیلی سلسله مراتب روش (AHP) برای ارزیابی طرح‌های نوسازی شهری	دولت هنگ کنگ برای آماده سازی استقبال طرح نوسازی شهری باید انتظارات خود را مطابق رضایت همه سهامداران در مورد نوسازی شهری نماید، که پیشنهادات منطبق به منافع اکثریت برای نسل‌های حال و آینده بهتر است. AHP قوی شاخصه‌های روش (MCDM) برای تصمیم‌گیری حل مشکلات اجتماعی دولتی و شرکت‌ها است.	نشریه پرگامون، کاربرد سیاسی زمین
کلیمو	۲۰۰۱	مشارکت مردمی در پروژه‌های نواحی شهری چین	مشارکت مردمی در امر بازسازی و نوسازی با رژیم سیاسی فعلی چین قابل اجراء است.	پروژه تحقیقات دانشگاهی لوند
گروه اقتصاد زمین دانشگاه آبروین ستمری	۲۰۰۰	نوسازی شهری در هنگ کنگ: انتقال از شرکت توسعه به قدرت تجدید	این پژوهش بطور کلی تجربه اخیر نوسازی شهری در هنگ‌کنگ از سیاست نوسازی شامل ماهیت روابط بخش دولتی و خصوصی، اهمیت ارتباط موثر بین برنامه ریزی استراتژیک و پیاده سازی و خطرات ناشی از انتقال سیاست غیرانتقادی از یک محل دیگر را ارائه می‌دهد.	نشریه کالج کینگ آبردین اسکاتلند

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۳: تحقیقات انجام شده در خصوص نوسازی بافت‌های فرسوده

محققان/پژوهشگران	سال	عنوان مقاله	نتایج	منبع
نقوی	۱۳۹۰	ارزیابی تحقق پذیری طرح‌های منظر شهری با رویکرد نوسازی بافت فرسوده مطالعه موردی: طرح منظر شهری محله نعمت آباد منطقه ۱۹ شهرداری تهران	با تمام قوت و ضعف و کاستی‌ها و پیشرفت‌ها، طرح منظر شهری در محله نعمت آباد در حد قابل قبول اجرا گردید. با پایداری و حفظ فعالیت‌های در حال انجام و بازنگری آنها، مدیریت بهینه و گسترش بسته‌های تشویقی می‌توان به فعالیت‌های مردمی محلات در بافت‌های فرسوده امید بیشتری داشت.	پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات تهران
اسکندر پور	۱۳۹۰	بهبودی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد مشارکت شهروندی مطالعه موردی: محله دولا ب تهران	بدلیل وجود مولفه‌های هویت محله ای و تعلق خاطر در بین ساکنین محله پتانسیل مناسبی جهت مشارکت پذیری در بین ساکنین محله وجود دارد. همچنین به دلیل پر رنگ بودن شاخصه مذهب در محله همواره اماکن مذهبی از قبیل مساجد، حسینیه‌ها، تکایا به عنوان پایگاه‌های اجتماع و همگرایی مردم محله مطرح است.	پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه شهید بهشتی دانشکده علوم زمین
هادی پور	۱۳۸۹	توانمندسازی نظام مدیریت شهری با تأکید بر محله محوری و مشارکت مردمی، مطالعه موردی محله‌های سنگلج و شهرک غرب تهران	بین سطح تحصیلی، تعلق مکانی، اعتماد شهروندان به مدیریت شهری، احساس قدرت شهروندان و میزان مشارکت آنان با مدیریت شهری ارتباط مستقیم وجود دارد. همچنین روند شتابان شهرنشینی نقش مؤثری در زوال جایگاه محله‌های قدیمی داشته که ادامه آن موجب کاهش مشارکت مردم با مدیریت شهری شده است. شکل‌گیری محله‌های جدید در دوران شهرنشینی شتابان نیز عمدتاً بر اساس همگونی‌های اقتصادی ساکنین بوده و این محله‌ها از انسجام اجتماعی کافی که محرکی برای مشارکت و همکاری آنان با مدیریت شهری گردد، برخوردار نیستند.	رساله دکتری دانشگاه تهران

یعقوبی	۱۳۸۹	سنجش و ارزیابی میزان مشارکت مردم ساکنین محدوده محله صفا در منطقه ۱۳ شهرداری تهران	مشارکت در محله موردنظر جنبه شعاری داشته و اقدامات عملی برای توانمند کردن مردم صورت نگرفته است.	پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز
مومنی، محمدی مهديزاده	۱۳۸۹	تحلیلی بر طرح‌های احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده	شاخص‌های به کارگرفته شده در این پژوهش، شامل شاخص‌های اجتماعی(سواد، دین)، اقتصادی(شغل، درآمد، مالکیت)وکالبدی(کیفیت بنا، طبقات) قبل و بعد از انجام طرح است. برخی نتایج حاصل از این تحقیق به قرار زیر است: نوسازی پایدار بدون شناخت و توجه به ساختاراجتماعی، فرهنگی و اقتصادی محل امکان پذیر نیست؛ بدون جلب مشارکت واقعی مالکان این بافت‌ها امکان دستیابی به بهسازی مطلوب محقق نخواهد شد.	مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه ای اصفهان
داداشپور و علیزاده و رفعیان	۱۳۸۹	بررسی و تحلیل رابطه امنیت تصرف قانونی و عرفی با میزان مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی در محله اسلام آباد تهران	بین شاخص قانونی نوع مالکیت خانوارها و انگیزه مشارکت آنها در طرح‌های بهسازی رابطه معناداری وجود ندارد. این بدان معناست که همه خانوارهای نمونه آماری(سنددار، قولنامه ای و غیره) تقریباً به یک اندازه تمایل به مشارکت با سازمان‌های محلی و دولتی دارند. درعین حال، بین شاخص‌های فراقانونی و متغیروابسته، انگیزه مشارکت خانوارها در طرحه ای بهسازی رابطه معنی دار مثبتی وجود دارد؛ به طوری که بالابودن شاخص‌های فوق، منجر به بالارفتن انگیزه مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی می‌شود. همچنین بین شاخص میزان درآمد خانوار و شاخص‌های امنیت تصرف زمین و انگیزه مشارکت خانوارها رابطه معنادار مثبت وجود دارد و بالا بودن آن، به افزایش میزان امنیت تصرف ادراکی خانوارها و همچنین افزایش میزان همکاری خانوارها با سازمان‌های دولتی، محلی و غیره منجر می‌شود.	مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه ای
تقوایی و بابانسیب و موسوی	۱۳۸۸	تحلیلی بر سنجش عوامل مؤثر بر مشارکت شهروندان در مدیریت شهری مطالعه موردی: منطقه ۴ شهر تبریز	۱- ارزیابی شهروندان از پیامدهای مشارکت مثبت بوده، بیشتر شهروندان معتقد بودند که می‌توانند با مشارکت در مدیریت شهری تأثیرگذار باشند. ۲- هرچه میزان رضایتمندی افراد از خدمات رسانی مدیران شهر بیشتر باشد، به همان میزان تمایل به مشارکت در مدیریت شهری افزایش می‌یابد که این میزان مشارکت در محدوده مورد مطالعه ۴۲٪ است. ۳- هرچه احساس مالکیت؛ یعنی مدت زمان سکونت و نوع مالکیت (ملکی) بیشتر باشد، به همان اندازه مشارکت افزایش پیدا می‌کند. ۴- این که وضعیت اقتصادی و اجتماعی شهروندان بر مشارکت تعیین کننده است، که با بررسی متغیرهای اقتصادی و اجتماعی مشخص شد با بهتر شدن وضعیت اقتصادی و اجتماعی میزان مشارکت هم بالا می‌رود.	مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه ای

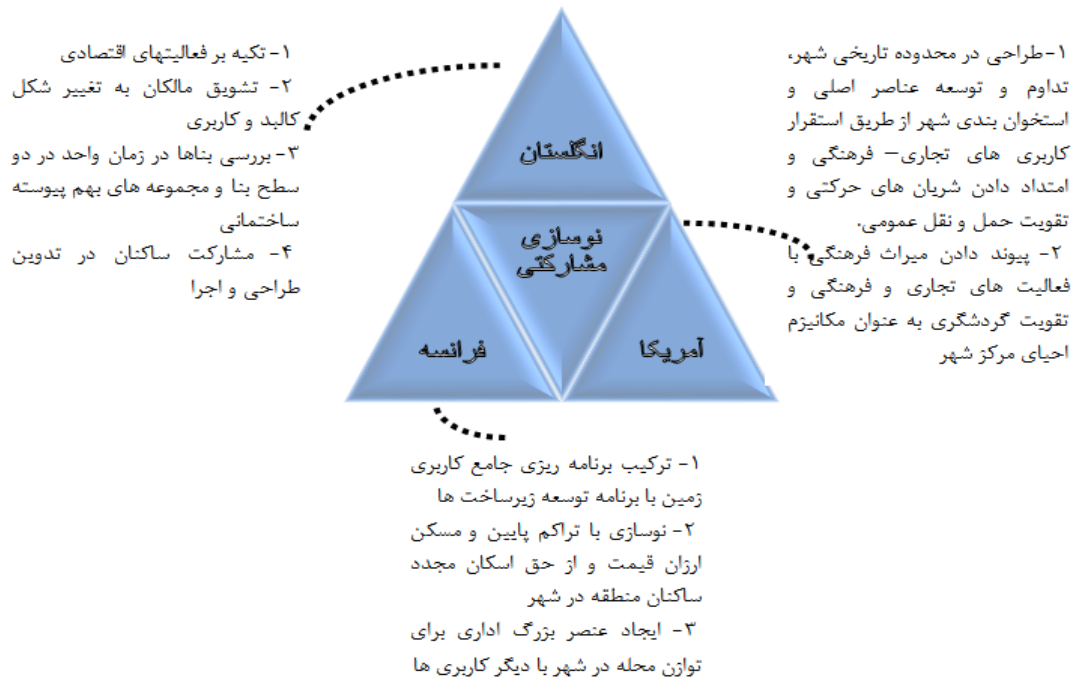
منبع: یافته‌های تحقیق

کشورهای مختلف در قاره‌های مختلف براساس نیاز به اصول نوسازی و مشارکت عموم در نوسازی مزبور دست به تجربیات فراوانی زده‌اند که در این مقاله ۳ کشور انگلستان، آمریکا و فرانسه به همراه دستاوردهای چند شهر در ایران در خصوص نوسازی بافت‌های فرسوده در دو شکل زیر نمایه شده‌اند:

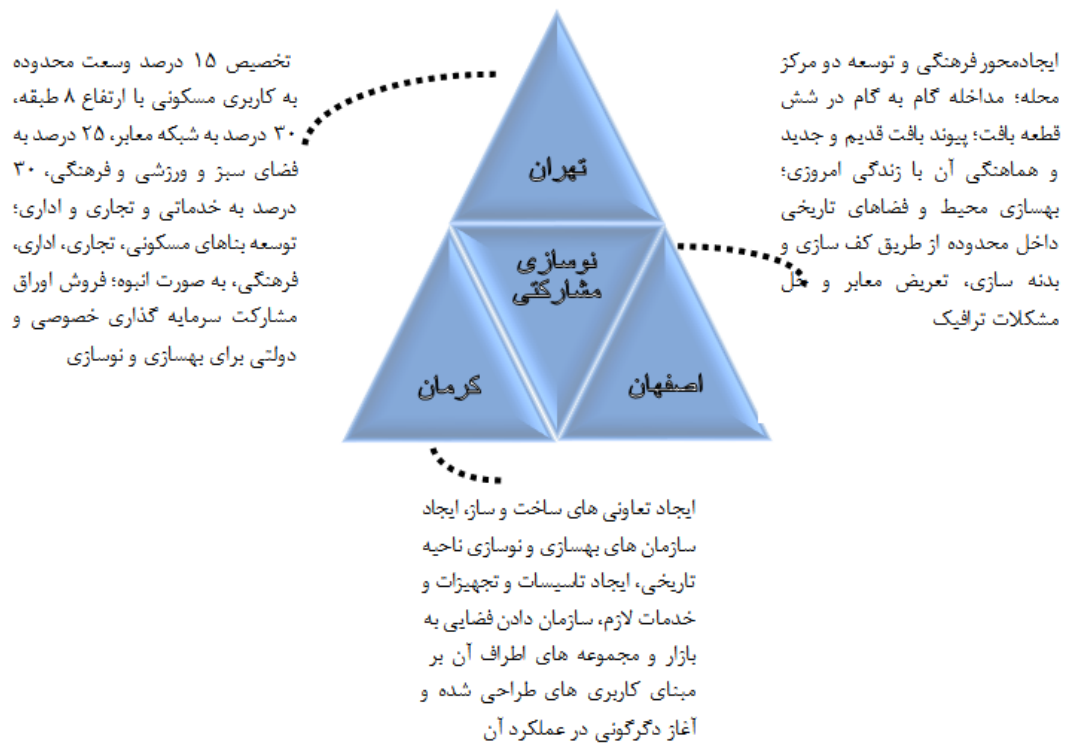
تجزیه و تحلیل مطالعات بیانگر آن است که شیوه‌های اجرایی مبتنی بر نظریه توسعه پایدار شهری در نوسازی بافت فرسوده شهری در بسیاری از کشورهای پیشرفته و برخی از کشورهای جهان سوم از جمله ایران به نسبت سایر شیوه‌ها از موفقیت بیشتری برخوردار بوده است. چنانچه دراکاکیس^۱ نیز معتقد است: «برای رفع نیازهای کنونی بدون محرومیت نسل‌های آینده باید اصول توسعه پایدار را پذیرفت و به عنوان چارچوبی برای مطالعه توسعه شهری و نیز

¹ Drakakis

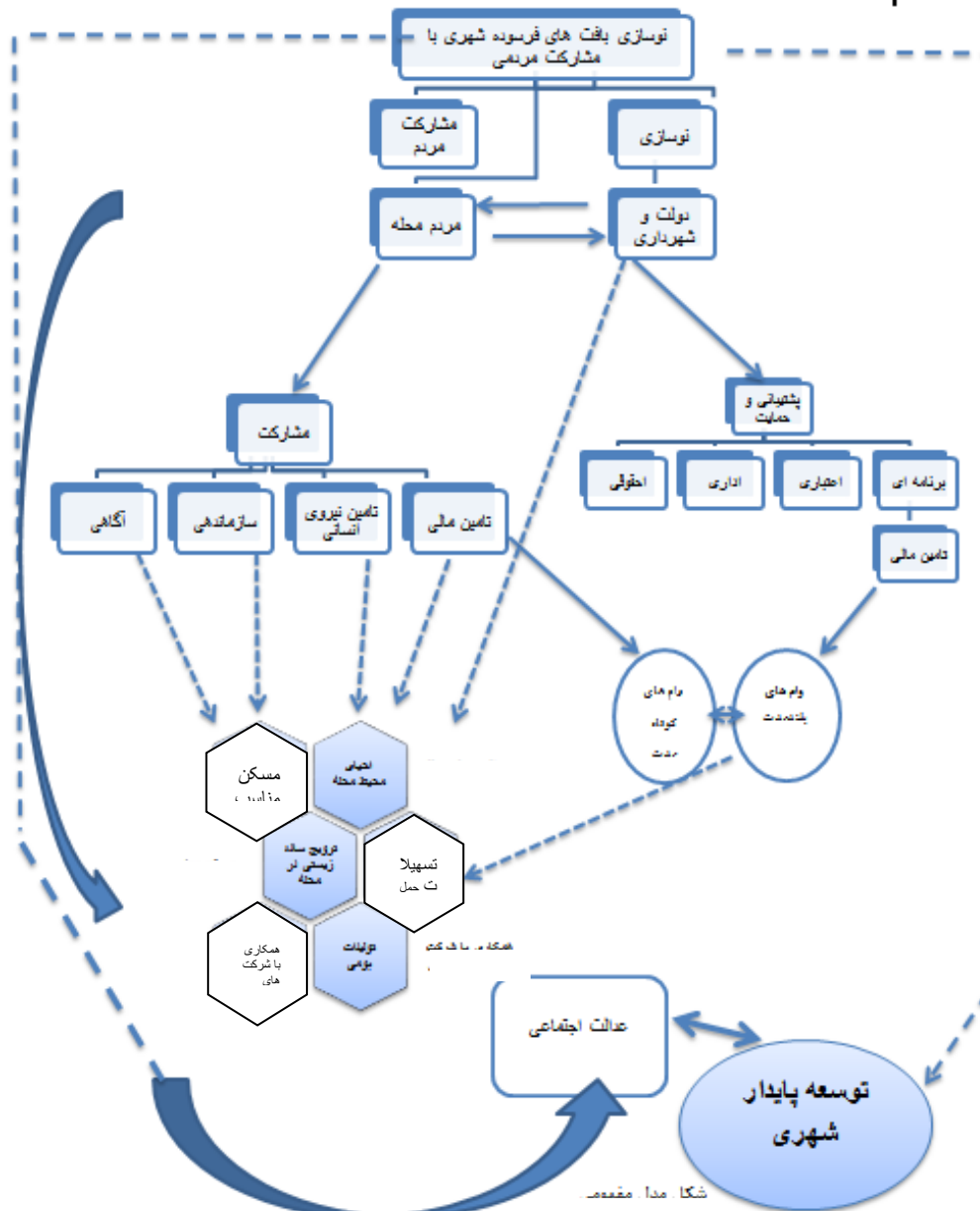
شناسایی زمینه‌های مورد نظر به کار برد(دراکاکیس، ۱۹۹۶، ۳-۵). بر این اساس، مدل مفهومی این مقاله به صورت زیر تدوین گردیده است که با توجه به این شیوه اجرایی برای ساماندهی بافت‌های فرسوده در نظر گرفته شده است.



شکل ۳: تجربه نوسازی مشارکتی در جهان منبع: نگارندگان



شکل ۴: تجربه نوسازی مشارکتی در ایران منبع: نگارندگان



شکل ۵: مدل مفهومی رابطه نوسازی بافت فرسوده و مشارکت مردمی

۳- مواد و روش‌ها

روش مورد استفاده در این مقاله توصیفی-تحلیلی است، برای جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز، از روش گردآوری اطلاعات اسنادی و کتابخانه‌ای و مطالعه میدانی (پیمایشی) استفاده شده است. بدین ترتیب، برای تدوین اطلاعات کتابخانه‌ای از ابزار فیش تحقیق بهره گرفته شد تا زمینه تنظیم چارچوب نظری و مدل مفهومی فراهم گردد. در روش میدانی، نگارنده پس از رجوع به محله ۶ چالوس و مصاحبه با افراد حاضر در محله و مسئولین شهرداری به تدوین پرسشنامه پرداخت. تعداد ۲۰ پرسشنامه به صورت آزمایشی تست شد و بدین گونه پس از کسب اعتبار لازم

زمینه توزیع کلی پرسشنامه فراهم شد. بدین ترتیب، تحقیق حاضر با استفاده از ابزارهای فیش، مصاحبه و پرسشنامه انجام یافت.

جامعه آماری این تحقیق، محله ۶ شهر چالوس با جمعیتی معادل ۶۵۵۰ نفر است. به همین جهت از فرمول کوکران برای روش نمونه‌گیری استفاده شد و با این روش تعداد ۳۰۰ نفر به صورت تصادفی انتخاب شدند. عمده‌ترین شاخص‌های مشارکت شامل فعالیت‌های عمرانی، فعالیت‌های عام‌المنفعه، فعالیت‌های نیروی انسانی، فعالیت‌های امنیتی و فعالیت‌های مدیریتی می‌باشد. پرسش‌ها با توجه به متغیرهای مقاله با استفاده از طیف لیکرت ۵ گزینه‌ای (از بسیار موافق تا بسیار مخالف) و همچنین تعدادی سوال در قالب پرسشنامه باز طراحی شده‌اند. در نهایت نیز داده‌ها و اطلاعات گردآوری شده طبقه‌بندی و کدگذاری و وارد نرم‌افزار SPSS شدند و سپس با استفاده از آمار توصیفی و آمار استنباطی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. متغیر مستقل این مقاله، شاخص‌های مشارکت مردمی و متغیر وابسته نیز نوسازی بافت فرسوده محله در نظر گرفته شد. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آماره آزمون خی دو (X^2) یا کای اسکوئر (Chi-square) و ضریب همبستگی چوپروف و پیرسون استفاده شده است. همچنین از روش کیفی و تکنیک swot نیز به منظور مطالعه عمیق استفاده شده است تا به شناسایی نقاط قوت، ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها جهت به حداکثر رساندن قوت‌ها و فرصت‌ها و حداقل نمودن ضعف و تهدیدها مورد بررسی قرار گیرد.

محدوده مورد مطالعه، شهرستان چالوس (با مرکزیت شهر چالوس) یکی از شهرستان‌های استان مازندران است که دارای دو بخش، پنج دهستان و سه شهر تابعه می‌باشد. شهر چالوس از شمال به دریای مازندران، از مشرق به شهر نوشهر، از جنوب شرقی به شهر نور، از جنوب به استان قزوین و از غرب به شهر تنکابن محدود است. محله ۶ شهر چالوس تقریباً در محدوده میانی و مرکزی شهر قرار گرفته و در حالی که مساحت کل اراضی در محله ۶، ۱۲۰/۴ هکتار می‌باشد، جمع فضاهای ساخته شده این محله ۷۲/۸ هکتار است و دارای جمعیتی معادل ۶۵۵۰ نفر است (طرح تفصیلی، ۱۳۸۷). این محله از لحاظ دارا بودن شاخص‌های فرسودگی دارای بافت‌هایی با ۵۰٪ معابر با عرض کمتر از ۸ متر و فرسودگی کالبدی و همچنین وجود بناهایی با قدمت بیش از ۳۰ سال می‌باشد. همچنین دارای مشکلات عدیده‌ای همچون: دسترسی نامطلوب به امکانات و انواع خدمات، معابر تنگ و باریک، پلاک‌های نامنظم، پایین بودن سرانه‌های مورد نیاز نظیر فضای سبز، بعلاوه جاده‌های بسیار بد از لحاظ مصالح و آسفالت سطحی و پراز چاله است.

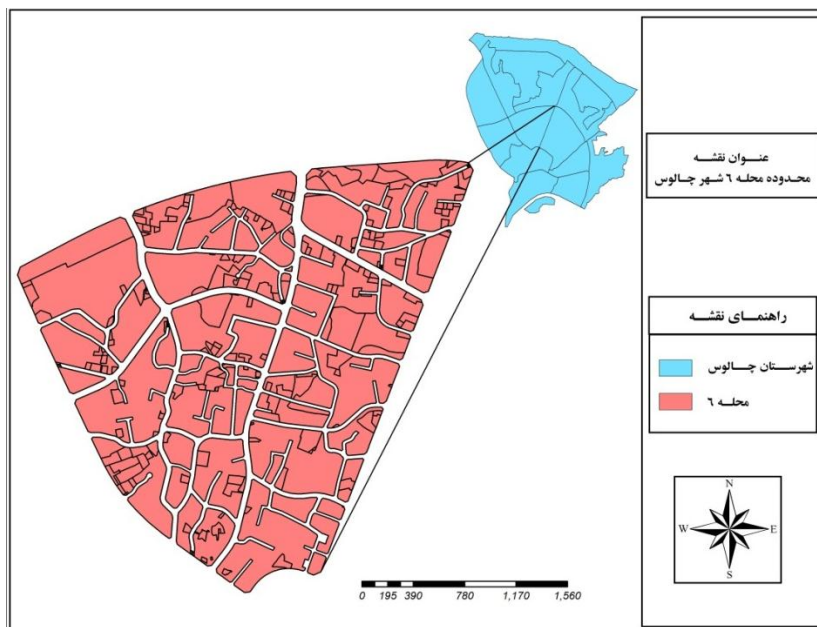
۴- یافته‌های تحقیق

۴-۱- یافته‌های توصیفی

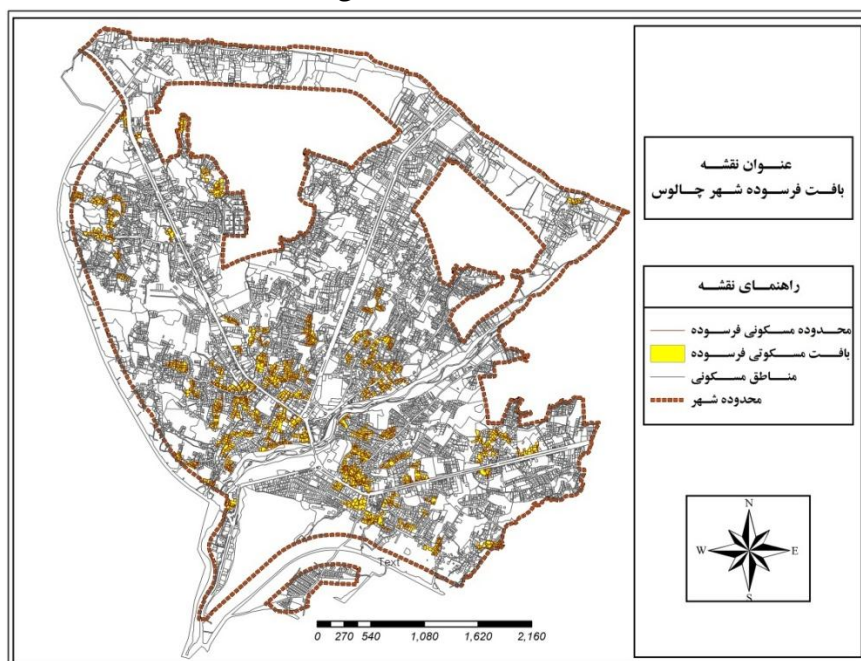
۴-۱-۱- جنس

بررسی نظرات پاسخ‌گویان به تفکیک گروه‌های جنسی حاکی از آن است که بیشترین درصد پاسخ‌گویان را مردان تشکیل می‌دهند. این می‌تواند به این دلیل باشد که معمولاً زنان نسبت به مردان بیشتر در خانه وقت می‌گذرانند.

دیگر، به علت شاغل بودن اکثر مردان و همچنین سنت‌های پیچیده اجتماعی، آنها خود را نسبت به زنان صاحب نظر در نوسازی و بهسازی محله می‌دانند.



نقشه ۱: نقشه محله ۶ شهر چالوس منبع: نگارندگان



نقشه ۲: نقشه بافت فرسوده چالوس منبع: نگارندگان

جدول شماره ۴: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب جنسیت

جنسیت	فراوانی	درصد	فراوانی تجمعی
زن	۱۴۰	۴۶٫۶	۴۶٫۶
مرد	۱۶۰	۵۳٫۳	۱۰۰
جمع	۳۰۰	۱۰۰	

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

۴-۱-۲- سن

بررسی نظرات پاسخ دهندگان به تفکیک سن حاکی از آن است که بیشترین درصد به ترتیب شامل افراد بین ۳۶ تا ۴۰ سال و ۴۱ تا ۴۵ سال می‌شود این آمار نشان می‌دهد که افراد میانسال تمایل بیشتری به مساله نوسازی شهر دارند.

جدول شماره ۵: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب سن

فراوانی تجمعی	درصد	فراوانی	سن
۲	۲	۶	زیر ۲۵ سال
۱۲/۹۶	۱۰	۳۰	بین ۲۶ تا ۳۰ سال
۱۸/۶۶	۶/۶۶	۲۰	بین ۳۱ تا ۳۵ سال
۸۳/۹۶	۶۵/۳	۱۹۶	بین ۳۶ تا ۴۰ سال
۹۵/۶۶	۱۱/۳	۳۴	بین ۴۱ تا ۴۵ سال
۱۰۰	۴/۶	۱۴	۴۶ تا ۵۰ سال و بالاتر
	۱۰۰	۳۰۰	جمع

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

۴-۱-۳- شغل

بررسی نظرات پاسخ دهندگان به تفکیک شغل حاکی از آن است که بیشترین درصد افراد شاغل شامل کارمندان و فروشندگان می‌شود. به دلیل این که بیشتر افراد ساکن در این محله کارمند و فروشنده هستند، بنابراین، بایستی از نظرات آنان در جهت پیشرفت توسعه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده محله سود برد.

جدول ۶: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب شغل

فراوانی تجمعی	درصد	فراوانی	شغل
۶	۶/۴	۱۹	بازنشسته
۱۶/۴۶	۱۰	۳۰	خانه دار
۲۴	۷/۱	۲۱	کارگر
۸۹/۳	۶۵/۳	۱۹۶	کارمند
۱۰۰	۱۱/۳	۳۴	فروشنده
	۱۰۰	۳۰۰	جمع

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

۴-۱-۴- میزان در آمد ماهیانه

بررسی نظرات پاسخ دهندگان به تفکیک میزان درآمد ماهیانه حاکی از آن است که بیشترین درصد درآمد ماهیانه به ترتیب شامل افرادی با دستمزد ۴۰۰ تا ۶۰۰ هزار و ۶۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان می‌شود. به دلیل این که میزان درآمد اکثر افراد این محله در سطح پایین و متوسط است، لذا، با افزایش محسوسی در تسهیلات مالی توسط شهرداری و نهادهای ذیربط، تمایل به نوسازی در ساکنین محله افزایش می‌یابد.

جدول ۷: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب در آمد

فراوانی تجمعی	درصد	فراوانی	درآمد ماهیانه
۱۸/۱	۱۸	۵۴	کمتر از ۴۰۰ هزار تومان
۶۴/۳	۴۶/۳	۱۳۹	۴۰۰-۶۰۰ هزار تومان
۸۳/۶	۱۹/۳	۵۹	۶۰۰-۸۰۰ هزار تومان
۱۰۰	۱۶	۴۸	بالای ۸۰۰ هزار تومان
	۱۰۰	۳۰۰	جمع

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

۴-۱-۵- کیفیت بنا

بررسی نظرات پاسخ دهندگان به تفکیک کیفیت بنا در محله ۶ شهر چالوس حاکی از آن است که بیشترین درصد ساختمان‌ها شامل بناهای مرمتی و پس از آن شامل بناهای تخریبی می‌شود. این مسئله نشانگر قدیمی‌بودن ساختمان‌های مسکونی محله بوده که نیاز به نوسازی و بهسازی بافت دارد.

جدول ۸: توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب کیفیت بنا

فراوانی تجمعی	درصد	فراوانی	کیفیت بنا
۱۱/۲	۱۱/۳	۳۴	نوساز
۷۰/۶	۵۹/۶	۱۷۹	مرمتی
۹۳/۶	۲۳	۶۹	تخریبی
۱۰۰	۱۹/۳	۵۸	در حال ساخت
	۱۰۰	۳۰۰	جمع

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

۴-۱-۶- عمر بنا

بررسی نظرات پاسخ دهندگان به تفکیک عمر بنا در محله ۶ شهر چالوس حاکی از آن است که بیشترین درصد شامل بناهای دارای عمر ۳۱ تا ۵۰ سال و پس از آن شامل بناهای بالاتر از ۵۰ سال می‌شود. این مسئله می‌تواند یکی از دلایل عمده عدم سرمایه‌گذاری در محله شود، زیرا، قدمت بناهای این محله که اکثریت دارای عمری بین ۳۱ تا ۵۰ سال می‌باشند، و همچنین، کیفیت آنها که یا مرمتی و یا تخریبی‌اند، مانع هرگونه سرمایه‌گذاری در محله می‌شود. بنابراین، افراد تمایلی برای مشارکت در توسعه اقتصادی و سرمایه‌گذاری در محله ای با خانه‌های قدیمی و بدون هویت ندارند. بنابراین، ضروری است برای فقرزدایی و تشویق به سرمایه‌گذاری فعالیت‌های نوسازی و بهسازی در محله مزبور انجام گیرد.

جدول ۹: توزیع پاسخ دهندگان بر حسب عمر بنا

فراوانی تجمعی	درصد	فراوانی	عمر بنا
۸	۸/۶	۲۶	۱ تا ۵ سال
۱۱/۶	۳	۹	۶ تا ۱۰ سال
۱۹/۶	۸	۲۴	۱۱ تا ۲۰ سال
۵۵/۶	۳/۶	۱۱	۲۱ تا ۳۰ سال
۱۱۷/۶	۶۲	۱۸۶	۳۱ تا ۵۰ سال
۱۰۰	۱۴/۶	۴۴	بالاتر از ۵۰ سال
	۱۰۰	۳۰۰	جمع

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

۴-۱-۷- مشکلات محله ۶ شهر چالوس

بررسی نظرات پاسخ دهندگان در مورد مشکلات در محله ۶ شهر چالوس حاکی از آن است که بیشترین درصد مشکلات مربوط به کهنه و قدیمی‌بودن بناها و پس از آن، نامناسب بودن دسترسی به کوچه‌ها و خیابان‌ها می‌شود. بدین ترتیب با توجه به نتایج حاصله، محله ۶ شهر چالوس نسبت به محلات دیگر شهر نیاز بیشتری به نوسازی و بهسازی ابنیه وجود دارد.

جدول ۱۰: توزیع فراوانی مشکل محله ۶ شهر چالوس

مشکلات مردم محله	فراوانی	درصد	فراوانی تجمعی
نامناسب بودن دسترسی‌ها و کوچه‌ها	۳۴	۱۱/۳	۱۱/۳
پایین بودن امکانات و خدمات	۳۰	۱۰	۲۱/۳
شرایط نامناسب اجتماعی و ناامنی	۲۰	۶/۶۶	۲۸
کهنه و قدیمی بودن بنا	۱۹۶	۶۵/۳	۹۳/۳
آلودگی محیطی و مشکل دفع فاضلاب	۶	۲	۹۵/۳
پایین بودن ارزش زمین	۱۴	۴/۶	۱۰۰
جمع	۳۰۰	۱۰۰	

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

۴-۱-۸- دلایل انتخاب سکونت در محله ۶ شهر چالوس

بررسی نظرات پاسخ دهندگان در مورد دلایل انتخاب سکونت در محله ۶ شهر چالوس شامل این موارد می‌شود: ۱- سکونت خانواده ۲- تعلق خاطر مکانی و ۳- نزدیکی به محل کار. بنابراین به دلایل بالایی توان از آن در پیشبرد اجرای طرح نوسازی استفاده نمود.

جدول ۱۱: توزیع فراوانی دلایل انتخاب سکونت در محله ۶ شهر چالوس

دلایل سکونت	فراوانی	درصد	فراوانی تجمعی
پایین بودن اجاره	۱۸	۰/۰۶	۰/۰۶
پایین بودن قیمت ملک	۲۰	۱/۳	۱/۹
سکونت خانواده	۱۵۵	۷۹/۳	۸۱/۲
تعلق خاطر مکانی	۶۱	۱۴/۶	۹۵/۸
نزدیکی به محل کار	۴۶	۴	۱۰۰
جمع	۳۰۰	۱۰۰	

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

۴-۱-۹- ارزیابی میزان مشارکت مردم در نوسازی بافت فرسوده محله ۶ چالوس

از آنجا که بافت فرسوده قبل از آن که موضوعی فنی باشد یک موضوع اجتماعی است و فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری یک موضوع چندبعدی است که تاثیر مستقیم بر موضوعات فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی دارد. بنابراین، بدون مشارکت واقعی مردم و تکیه بر نهادسازی و یکپارچگی کامل میان شهرداری و اولویت‌های مردم محله با بافت فرسوده، نوسازی این بافت‌ها امکان پذیر نخواهد بود.

همان طور که از جدول بر می‌آید بیشتر پاسخ دهندگان از مشارکت در تعریض و بهسازی معابر، مشارکت در آسفالت ولکه گیری خیابان، مشارکت در عقب نشینی ملک موافق نیستند. مهمترین دلیل آن نیز این است که اولاً ساکنین این محله به لحاظ در آمدی در سطح پایین قرار دارند و شخصاً توانایی تعریض و بهسازی معابر را ندارند، و ثانياً به طرح بهسازی و مسئولین اجرایی آن اطمینان کافی ندارند. در زمینه تعمیر و مقاوم سازی ملک شخصی خود که هزینه‌های کمتری را در بر می‌گیرد، خواهان مشارکت شهرداری و از سوی دیگر آنها با دخالت و نظارت خود می‌باشند. افراد محله، در رابطه برقراری امنیت محله نظر موافق یا مخالفی ندارند؛ زیرا، برقراری امنیت را از وظایف مسئولین ذی ربط می‌دانند و فعالیت خود را مهم و اثربخش نمی‌دانند.

جدول ۱۲: ارزیابی میزان مشارکت مردم در نوسازی

دسته بندی	نوع مشارکت	گویه‌ها	ارزیابی میزان مشارکت				داده‌ها	
			کاملا مخالف	مخالف	متوسط	موافق	میانگین	انحراف معیار
مشارکت مردم در تعریض و بهسازی معابر	تعداد	مشارکت مردم در تعریض و بهسازی معابر	۴۶	۶۰	۹۴	۵۰	۳۱/۲۵	۶/۳۴
	درصد		٪۱۵/۳	٪۲۰	٪۳۱/۳	٪۱۶/۶	٪۱۶/۱۶	۳۰۰
مشارکت مردم در آسفالت کردن ولکه گیری خیابان و کوچه	تعداد	مشارکت مردم در آسفالت کردن ولکه گیری خیابان و کوچه	۲۶	۶۴	۹۶	۶۰	۳۳/۵	۴/۶۱
	درصد		٪۸/۶	٪۲۱/۳	٪۳۲	٪۲۰	٪۱۸	۳۰۰
فعالیت‌های عمرانی	تعداد	همکاری مردم برای عقب نشینی درملک	۲۰	۱۲۲	۸۰	۳۸	۲۹/۶۷	۷/۲۸
	درصد		٪۶/۶	٪۶۴	٪۲۶/۶	٪۱۲/۱۶	٪۱۳/۳	۳۰۰
مشارکت مردم در طرح و تعمیر و مقاوم سازی ملک شخصی	تعداد	مشارکت مردم در طرح و تعمیر و مقاوم سازی ملک شخصی	۱۶	۵۴	۱۲۰	۴۶	۳۶/۱	۴/۵۹
	درصد		٪۵/۳	٪۱۸	٪۴۰	٪۱۵/۳	٪۲۱/۳	۳۰۰
فعالیت‌های امنیتی محله	تعداد	مشارکت در امنیت فعلی محله	۴۴	۶۰	۹۶	۶۰	۲۸/۹۹	۴/۹۸
	درصد		٪۱۴/۶	٪۲۰	٪۳۲	٪۲۰	٪۱۳/۳	۳۰۰
فعالیت‌های عام المنفعه	تعداد	شرکت مردم در مراسم‌های عمومی	۱۰	۵۰	۱۸۰	۴۰	۳۳/۷۵	۶/۴۵
	درصد		٪۳/۳	٪۱۶/۶	٪۶۰	٪۱۳/۳	٪۶/۶	۳۰۰
همکاری مردم با شهرداری در نوسازی بنای عمومی	تعداد	همکاری مردم با شهرداری در نوسازی بنای عمومی	۶	۳۶	۱۴۰	۸۸	۳۳/۵۲	۵/۷۸
	درصد		٪۲	٪۱۲	٪۴۶/۶	٪۲۸	٪۱۱/۳	۳۰۰
وجود نهاد (N. G. O) برای مشارکت مردم	تعداد	وجود نهاد (N. G. O) برای مشارکت مردم	۱۶	۵۴	۱۲۰	۴۶	۳۳/۸۱	۵/۹۷
	درصد		٪۵/۳	٪۱۸	٪۴۰	٪۱۵/۳	٪۲۱/۳	۳۰۰
فعالیت‌های نیروی انسانی	تعداد	مشارکت مردم در تامین نیروی انسانی	۲۶	۳۴	۱۹۴	۲۰	۳۲/۴	۶/۵۰
	درصد		٪۸/۶	٪۱۱/۳	٪۶۴/۶	٪۶/۶	٪۸/۶	۳۰۰
فعالیت‌های مدیریتی	تعداد	مشارکت مردم در مدیریت و تصمیم‌گیری	۲۵	۳۳	۱۹۰	۲۰	۳۲/۴۵	۵/۳۳
	درصد		٪۸/۶	٪۱۱/۳	٪۶۴/۶	٪۶/۶	٪۸/۶	۳۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

در ارتباط با فعالیت‌های عام المنفعه نیز اکثر افراد با مشارکت در مراسم عمومی محله، مشارکت با شهرداری در نوسازی بناهای عمومی، وجود نهاد (N.G.O) موافق هستند. این مسئله نشان دهنده همبستگی شدید بین اعضای محله می‌باشد. افراد محله مزبور به مشارکت در پروژه‌های جمعی بسیار تمایل دارند و حاضرند در فعالیت‌هایی که به صورت گروهی با دیگر افراد اجرا می‌شود، شرکت کنند. در ارتباط با تفکیک مشارکت در فعالیت‌های نیروی انسانی نظر موافق ندارند. زیرا، به دلیل کارمند بودن اکثریت افراد محله و ضیق وقت، نمی‌توانند در فعالیت‌های منابع انسانی مشارکت جویند. همچنین اکثر افراد محله با مشارکت در مدیریت محله موافق هستند. این مطلب نشان می‌دهد که افراد محله به علت بی اعتمادی به اجرای صحیح پروژه توسط مسئولین که طی سال‌های متمادی نتوانسته‌اند اعتماد آنان را جلب نمایند، تمایل دارند که خود مستقیماً در اجرای طرح نظارت داشته و مدیریت نمایند.

۴-۲- یافته‌های استنباطی

یافته‌های استنباطی با آزمون خی دو و ضریب همبستگی چوپروف نیز براین ادعا صحت می‌گذارد که بین مشارکت مردم و نوسازی در محله ۶ شهر چالوس رابطه معنی‌دار وجود دارد.

$$K = \sum \sum \frac{(m_{ij} - m'_{ij})^2}{m_{ij}} = \sum \sum \frac{m_{ij}^2}{m_{ij}} - n = \chi^2_{1-\alpha(s-1)(t-1)}$$

فرضیه تحقیق: بین مشارکت مردم و نوسازی در محله ۶ شهر چالوس رابطه معنی‌دار وجود دارد.

جدول ۱۳: نتایج تحلیلی آزمون خی دو فرضیه

فرضیه اول	N مشاهده شده	N مورد انتظار	نتیجه
کاملاً مخالف	۳۰	۱۲۵/۰	-۹۰/۰
مخالف	۴۰	۱۲۵/۰	-۱۶۰
متوسط	۱۴۰	۱۲۵/۰	۲۷۰/۰
موافق	۶۰	۱۲۵/۰	۲/۰
کاملاً موافق	۳۰	۱۲۵/۰	-۴۰/۰
جمع	۳۰۰		

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

جدول ۱۴: آزمون خی ۲ جهت اثبات یا رد فرضیه

خروجی فرضیه اول	آزمون آماری
Chi-square	۷۲۱
Df	۲۴
Asymp.Sig.	۰/۰۰۰۱

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

با توجه به این که مقدار Sig برابر ۰/۰۰۰۱ است و از ۰/۰۵ کمتر می‌باشد، به این نتیجه می‌رسیم که بین مشارکت مردم و نوسازی رابطه وجود دارد و نیز با توجه به اینکه مقدار خی ۲ محاسبه شده ۷۲۱ و درجه آزادی آن ۲۴ می‌باشد، در مقایسه این عدد با خی ۲ جدول با درجه آزادی ۲۴، چون خی ۲ محاسبه شده از خی ۲ جدول بزرگتر است، می‌توان نتیجه گرفت که فرض عدم رابطه بین مشارکت مردم و نوسازی رد می‌شود و بین دو متغیر رابطه وجود دارد.

اگر شهرداری چالوس به اجرای طرح نوسازی متعهد باشد و در عوارض پروانه ساخت و پایان کار تخفیف ارائه دهد، و مالیات‌های نوسازی و سخت‌گیری برای مساحت ملک‌های کوچک را کاهش دهد یا به عبارت دیگر آزادی عمل به افراد محله داده شود، بر میزان مشارکت مردم تاثیر می‌گذارد و آنها را به همراهی و همکاری وا می‌دارد؛ به ویژه اگر شورای شهر نیز همکاری لازم را با شهرداری و مردم محله بنماید.

چنین رویکردی می‌تواند با مشارکت دادن مردم در سرنوشت محله و استفاده از خرد جمعی، حس تعلق خاطر به محل زندگی را در آنها تقویت نموده و آنها را در قبال اداره شهر مسئول نماید. در این نگرش، توجه به کیفیت‌های مورد عنایت مردم (نظام اجتماعی- فرهنگی) هر محله در کنار کمیت‌ها (کارکرد گرایی) متبلور می‌گردد و نهایتاً توجه به ارزش‌های بومی و محلی، رابطه مردم را با شهر بهبود بخشیده و در آنها احساس رضایت ایجاد می‌نماید.

همچنین برای بررسی شدت وابستگی از فرمول چوپروف استفاده شده است. براساس ضریب چوپروف $R=0/73$ همبستگی دو متغیر را نشان می‌دهد. از آنجایی که $p\text{-value}$ (ارزش) به دست آمده برابر ۰/۰۳۲ است و این عدد با ۰/۰۵ مقایسه می‌شود و چون P کوچکتر از ۰/۰۵ می‌باشد، بنابراین، نتیجه گرفته می‌شود که همبستگی بین میزان مشارکت مردم و روند نوسازی بافت فرسوده محله ۶ چالوس وجود دارد. و مقدار آن ۰/۷۳ می‌باشد. این امر به دلیل وجود مولفه‌های مشارکت جویی بالا به صورت جمعی و همبستگی در بین ساکنین و وجود نهادهای محلی و مردمی مخصوصاً مذهبی است که همبستگی بین نوسازی مشارکتی را زیاد می‌کند.

$$K = \frac{\frac{m_1}{n_1} - \frac{m_2}{n_2}}{\sqrt{\left(\frac{m_1 + m_2}{n_1 + n_2}\right)\left(1 - \frac{m_1 + m_2}{n_1 + n_2}\right)\left(\frac{1}{m_1} + \frac{1}{m_2}\right)}}$$

جدول ۱۵: ضریب همبستگی Symmetric Measures

ضریب چوپروف	ارزش	ضریب خطا	مقدار
۰/۰۳۲	۰/۰۸۵	۰/۷۳	
N			۳۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

افزون بر این، تحلیل راهبردی رابطه بین دو متغیر مورد بررسی نیز انجام شد. این تحلیل اقدامات و برنامه‌ریزی‌هایی را شامل می‌شود که نتیجه آن به حداکثر رساندن قوت‌ها و فرصت‌ها و به حداقل رساندن ضعف‌ها و تهدیدهاست. براین اساس تحلیل راهبردی نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای محله ۶ شهر چالوس به شرح جدول (۱۶) می‌باشد.

جدول ۱۶: ماتریس swot نهایی محله

قوت‌ها (S)	ضعف‌ها (W)
S1 - تمایل افراد محله به مشارکت در زمینه فعالیت‌های مدیریتی و تصمیم‌گیری	W1 - سطح اقتصادی متوسط و رو به پایین ساکنین محله
S2 - احساس تعلق مکانی و غرق محلی در بین ساکنان محله	W2 - پایین بودن سطح سواد در محدوده مورد نظر
S3 - وجود سوابق همکاری افراد محله در زمینه تعمیر و مقاوم سازی ملک شخصی	W3 - کمبود فضای سبز
S4 - تمایل ساکنین به مشارکت در پروژه‌های جمعی به علت وجود همبستگی شدید بین اعضای محله	W4 - نامناسب بودن دسترسی به کوچه‌ها و خیابان‌ها
S5 - دارا بودن مساکن تک واحدی به دلیل تک خانوار بودن	W5 - زیاد بودن تعداد بناهای قدیمی و تخریبی محله
S6 - حضور فعال افراد محله در مراسم عمومی محله	W6 - کمبود سازمان‌های غیردولتی و (NGO) در شهر و محله‌های شهری
S7 - بالا بودن نرخ افراد جوان و میانسال نسبت به کهنسالان	W7 - عدم آگاهی افراد محله در زمینه مشارکت طرح‌های شهری
S8 - وجود مولفه‌های هویت محله ای و تعلق خاطر در بین ساکنین محله	W8 - نداشتن توانایی مالی کافی ساکنین جهت انجام فعالیت‌های عمرانی
	W9 - فقدان فرهنگ توسعه شهری و واگذاری اراضی خصوصی برای بهبود فضای شهر

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

جدول ۱۷: ماتریس swot نهایی محله

فرصت‌ها (O)	تهدیدها (T)
O1 - قرار گرفتن محدوده محله در بخش میانی و مرکزی شهر	T1 - عدم اطمینان و رضایت کافی افراد محله از مسئولان شهری در روند نوسازی
O2 - امکان دسترسی مناسب به شریان‌های شهری	T2 - نامشخص بودن یارانه‌های مالیاتی ملی برای حفاظت و مرمت بافت
O3 - توزیع نظام خدماتی نامناسب در محدوده مورد مطالعه	T3 - نبود ویا کمبود اطلاع رسانی کافی به ساکنین در ارتباط با نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده
O4 - قرارگیری رسته‌های تجاری و ایجاد فرصت‌های اشتغال	T4 - وجود زمین‌ها و فضاهای بلااستفاده و در نتیجه تبدیل آنها به محیطی ناامن برای ساکنین محله
O5 - مقدار زیاد زمین‌های موجود در محله برای تبدیل به کاربرد عمومی	T5 - کم توجهی به سرمایه‌گذاری چه در بخش عمومی و چه در بخش خصوصی در جهت رونق اقتصادی محله
O6 - وجود مراکز بهداشتی و درمانی عمده در این محله	T6 - نبود تعامل در جهت اتخاذ سیاست منطقی برای حفظ وکارآمدی واحدهای با ارزش معماری-فرهنگی
	T7 - ضعف در زمینه پشتیبانی و حمایت‌های حقوقی - اداری- اعتباری و برنامه‌ای ارایه شده توسط مسئولین شهری
	T8 - ضعف ساز وکارهای مالی به اقشار کم درآمد محله در جهت تحقق نوسازی و توسعه جریان ساخت و ساز

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

۵- بحث و نتیجه‌گیری

نوسازی بیش از آن که به عنوان یک مداخله کالبدی واجد اهمیت باشد، به عنوان اقدامی انسانی و اجتماعی مطرح است. حضور و مشارکت ساکنان در کلیه مراحل از برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری تا اجرا موجب به نتیجه رسیدن

طرح می‌شود؛ لذا توجه به روش تعاملی و برقراری ارتباط دوسویه بین دولت مرکزی و شوراهای محلی به عنوان نمایندگان مردم از عوامل تاثیر گذار در موفقیت طرح‌های نوسازی به شمار می‌رود. لازمه این امر، توجه به اصل تشویق ساکنان محلی برای ماندن در محله‌های خود است.

عدد خی دو و سطح اطمینان حاکی از ارتباط قوی بین مشارکت مردم و نوسازی در محله ۶ شهر چالوس می‌باشد، یعنی ارتباط معنی‌دار بین مشارکت مردم و نوسازی شهر وجود دارد. علت این ارتباط به سبب اهمیت نوسازی و بهسازی شهر در بین افراد محله می‌باشد. مردم حاضرند با مشارکت در طرح‌های عمرانی، طرح‌های عام المنفعه و همچنین در زمینه‌های مدیریتی در جهت بهبود بهسازی در محله شان شرکت کنند که این امر حضور در جلسات عمومی در محل و کمک به فعالیت‌های عمرانی در نوسازی شهر را در پی دارد و به دلیل وجود مولفه‌های مشارکت جویی بالا به صورت جمعی و همبستگی در بین ساکنین و وجود نهادهای محلی و مردمی مخصوصاً مذهبی، پتانسیل خوبی برای تحقق نوسازی مشارکتی دارد.

چنانچه در پاسخ‌های بسیاری از پاسخ‌گویان محله ۶ چالوس نیز تمایل آنان به مشارکت در طرح نوسازی بناهای عمومی و همچنین تاحدودی متمایل به مرمت و تعمیر و مقاوم سازی ملک شخصی با نهاد شهرداری هستند و حتی حاضر به مشارکت با نهاد مزبور برای تامین نیروی انسانی مورد نیاز برای نوسازی محله می‌باشند. بدینگونه، پیش بینی تسهیلات ارزان قیمت، در نظر گرفتن معافیت‌های مالیاتی و سایر بخشودگی‌ها و اعطای یارانه در مواردی که نیاز باشد، از ابزارهای حمایتی است که در بیشتر تجارب موفق نوسازی در کشورهای دیگر مورد استفاده قرار گرفته است. چنان که پیشتر نیز ذکر شد ساکنان محله ۶ چالوس نیز موافق هستند که با افزایش تسهیلات بانکی، اعطای تراکم تشویقی، معافیت‌های مالی عوارض مربوط به پروانه ساخت، ارائه حق انشعاب رایگان تاسیسات شهری، نوسازی روندی سریع تر پیش خواهد گرفت. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که با فرض رویکرد مشارکتی و واگذاری نقش اجرا به مردم محله ۶ چالوس، مهمترین وظیفه شهرداری و شوراهای محلی، فراهم آوردن شرایط مناسب جهت تحقق نوسازی و توسعه جریان ساخت و ساز می‌باشد.

از سوی دیگر، یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که بین میزان مشارکت مردم و روند نوسازی بافت فرسوده محله ۶ چالوس رابطه وجود دارد، و این رابطه، یک رابطه دو سویه می‌باشد، یعنی اگر مسئولان شهری اقدامات لازم و مکفی را بنمایند، مردم نیز با اعتماد و رضایت در روند نوسازی دخیل شده و همکاری لازم را خواهند نمود و بالعکس اگر شهرداری نتواند اعتماد مردم را کسب نماید و به وعده و وعیدهای خود عمل ننماید، روند مشارکت کند شده و دچار رکود می‌گردد. بدین ترتیب، یافته‌های حاصل از این مقاله با یافته‌های تحقیق اسکندرپور (۱۳۹۱)، آذروحسین زاده دلیر (۱۳۸۷)، داداشپور، علیزاده و رفیعان (۱۳۸۹)، کلیمو (۲۰۱۰) همسو می‌باشد. هر یک از این محققین برای مشارکت مردم محله یا منطقه مورد نظر ارتقای ویژگی‌های فیزیکی و کارکردی از طریق تزریق عناصر جدید شهری، افزایش هویت محله ای، افزایش سرانه ی خدمات شهری و تسهیلات بانکی را موثر دانستند، به ویژه اینکه نتیجه طرح اجرا شده تقوی (۱۳۹۰) نیز نشان دهنده موفقیت پروژه با مشارکت مردمی است. اما یافته این پژوهش با نتیجه

تحقیق یعقوبی (۱۳۸۹) همسو نیست. زیرا، مشارکت در محله موردنظر جنبه شعاری داشته و اقدامات عملی برای توانمند کردن مردم صورت نگرفته است. همچنین با یافته‌های پژوهش هادی پور (۱۳۸۹) که میزان مشارکت مردمی در محله‌های موردنظر، سطح متوسطی را نشان می‌دهد، موافقت ندارد.

بنابراین به طور کلی نتایج حاصل از این تحقیق نشان می‌دهد که بدلیل وجود مولفه‌های هویت محله ای و تعلق خاطر در بین ساکنین محله پتانسیل زیادی جهت مشارکت مردم محله ۶ چالوس در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده این محله وجود دارد.

۶- ارایه راهکار و پیشنهادات

به مسئولین

۱- ضرورت آموزش و اطلاع رسانی به ساکنین و ایجاد نهادهای محلی برای جلب مشارکت ساکنین در فرایند بهسازی محله ۶ چالوس.

۲- توجه به نیازها و درخواست‌های مردم در جهت مشارکت و تقویت اعتماد عمومی به نظام شورایی و مشارکت مردمی.

۳- تعهد و حضور پر رنگ و مداوم شهرداری در اجرای طرح نوسازی محله ۶.

۴- تخفیف در عوارض پروانه ساخت و پایان کار و کاهش بوروکراسی اداری.

۵- تضمین دادن وام‌های کم بهره توسط بانک‌ها و همچنین کاهش مالیات‌های نوسازی و ساخت و سازها.

۶- دادن آگاهی‌های لازم توسط شهرداری و شورای شهر و همچنین شورای محل در جهت نوسازی و روند نوسازی به افراد محله ۶ چالوس.

۷- پشتیبانی و حمایت‌های حقوقی، اداری، اعتباری و برنامه‌ای شهرداری چالوس برای مشارکت مردم محله ۶ چالوس.

۸- استمرار و پیگیری و مداومت شهرداری در ارایه امکانات و تسهیلات به ساکنین محله ۶ و زدودن بدبینی و عدم اطمینان مردمان ساکن در آن.

۹- شفاف‌سازی قوانین و مقررات ویژه توسط شهرداری در خصوص مشارکت مردمی.

به مردم:

۱- تجمع مردم در انجمن‌ها و تشکل‌های مردمی و محلی تا بهره برداران و مردم پراکنده و متفرق انسجام یابند و بدین طریق حمایت‌های لازم را با سرعت و دقت بیشتر دریافت نمایند.

منابع

اسکندرپور، مجید، (۱۳۹۰-۱۳۹۱). بهسازی بافت‌های فرسوده شهری با تاکید بر رویکرد مشارکت شهروندی مطالعه موردی محله دولاب تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: ژیلما سجادی، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده علوم زمین.

تقوایی، مسعود، بابانسیب، رسول، موسوی، چمران، (۱۳۸۸). **تحلیلی بر سنجش عوامل مؤثر بر مشارکت شهروندان در مدیریت شهری مطالعه موردی: منطقه ۴ شهر تبریز**، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه ای، سال اول، شماره دوم، پاییز، ص ۱۹-۳۶.

پرپایی، محمد، (۱۳۸۶). **بافت فرسوده**، قابل دسترس در <www. aftarb. ir>
حبیبی، میترا، (۱۳۸۶). **الگوی اجرایی طرح جامع نوسازی بافت‌های فرسوده بر مبنای تئوری حمایتی و مشارکت مردم در ایران**، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد، ۲۰ و ۲۱ آذرماه.
حبیبی، سید محسن، (۱۳۶۷). **طرح احیای بافت قدیم کرمان**، جهاد دانشگاهی دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.
داداشپور، هاشم، علیزاده، بهرام، رفیعیان، مجتبی، (۱۳۸۹). **بررسی و تحلیل رابطه امنیت صرف قانونی و عرفی با میزان مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی در محله اسلام آباد تهران**، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه ای، سال دوم، شماره هفتم، زمستان، ص ۹۱-۱۱۲.

شریف، مطوف، خدایی، زهرا، (۱۳۸۸). **الگوهای رونق بخشی، نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر**، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال اول، پیش شماره سوم، زمستان، ص ۱۲۸-۱۴۸.

شماعی، علی و پورا احمد، احمد، (۱۳۸۴). **بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا**، تهران، دانشگاه تهران.

----- (۱۳۸۹). **بهسازی و نوسازی شهری**، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.

عربشاهی، ز، (۱۳۸۲). **سابقه نوسازی و بهسازی بافت قدیم شهری در ایران و اروپا**، ماهنامه شهرداری‌ها، شماره ۴۹.
عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۵). **توسعه نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران: ضرورت‌ها و راهبردها**، تهران، سازمان نوسازی شهر تهران. دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، پردیس دانشکده‌های فنی دانشگاه تهران ۱-۳ خرداد.

-----، حاجی علی اکبری، کاوه، (۱۳۸۷). **نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان (محله نویخت منطقه ۱۵ تهران)**، تهران، دفتر نوسازی بافت‌های فرسوده

----- (۱۳۸۹). **اصول نوسازی شهری**، تهران، نشر آذرخش: ارس رایانه.

مهندسان مشاور آتک و کنو و سالاری راد، (۱۳۸۳). **گزارش پیشرفت پروژه نواب ۷۵ / ۸ / ۲۰**، شهرداری تهران، معاونت حمل و نقل و ترافیک.

مهندسان مشاور پلشیر، (۱۳۷۴). **طرح راهبردی برای بهسازی محله جویباره اصفهان**.

مومنی، مهدی؛ محمدی، حسن بیک؛ مهدیزاده، زهره، (۱۳۸۹). **تحلیلی بر طرح‌های احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده نمونه موردی محله جویباره اصفهان**، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه ای، سال دوم، شماره هفتم، زمستان، ص ۳۱-۵۲.

نقوی، مجید، (۱۳۸۹-۱۳۹۰). **ارزیابی تحقق‌پذیری طرح‌های منظر شهری با رویکرد نوسازی بافت فرسوده مطالعه موردی: طرح منظر شهری محله نعمت آباد**، منطقه ۱۹ شهرداری تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: سعیدنیا، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران، رشته طراحی و برنامه‌ریزی شهری و منطقه ای.

هادی پور، حلیمه خاتون، (۱۳۸۹). توانمندسازی نظام مدیریت شهری با تأکید بر محله محوری و مشارکت مردمی، مطالعه موردی محله‌های سنگلج و شهرک غرب تهران، رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، استاد راهنما: دکتر محمدتقی رهنمایی، استاد مشاور: دکتر رحمت‌اله فرهودی و دکتر محمدباقر قالیباف، در دانشکده جغرافیای دانشگاه تهران

یعقوبی، رضا، (۱۳۸۹). ارزیابی میزان مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۳ شهر تهران (محله صفا). استاد راهنما حسین مجتبی‌زاده؛ استاد مشاور محمد سلمانی مقدم، تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا، گرایش و برنامه‌ریزی شهری.

- Cameron, Stuart, (1992), **Housing, Gentrification and Urban Regeneration Policies**, Urban Studies, Feb 1992T, vol. 29.
- Chan, Edwin, and Grace K. L. Lee. (2008), **The Analytic Hierarchy Process (AHP) Approach for Assessment of Urban Renewal Proposals**. Social Indicators Research. 85:155-168.
- Drakakis, Smith, (1996), **Sustainability, Urbanization and Development**, Third world planning review.
- Klimova, Zuzana, (2010), **Public Participation in Urban Renewal Projects**, Chin, Lund University Center.

Renovation of urban decay textures with emphasis on the public participation approach (Case study: 6 Neighborhood in Chalous City)

Jalal Azimi Amoli*

Assistant Prof. Dept. of Geography & Urban Planning, Islamic Azad University,
Nour Branch, Nour, Iran

Halimeh Elikaei

M.A. in Geography, Islamic Azad University, Nour Branch, Nour, Iran

Nazanin Tabrizi

Assistant Prof. Mazandaran University, Sari, Iran

Abstract

One of the problems that most countries face today is the old textures among cities. Which each country tries to solve that problem base on its local facilities and capabilities with respect to different theorists' theories. Realization of this goal requires extensive studies to achieve sustainable urban fabric indicators and sustainable development methods. In this regard, it is necessary participation of all related national and local institutions. Thus, with more equal can be created executive vectors, powerful outcome in the restoration and reconstruction of worn-out tissues. This study examines old textures in district 6 of Chalous, emphasizing people's participation based on theoretical basis of sustainable development. The sample includes 300 persons that were selected randomly from region 6 of Chalous. The tools used in this study are a five – item Likert questionnaire made by the researcher that evaluates people's participation and economic recovery in region 6. Data analysis was done by test Karl Pearson's chi-square, Chop of correlation coefficient in SPSS software, and the results showed that, there is a relationship between people's participation and renewal process in district 6 of Chalous. Thus generally, finding of this study shows that due to the existence of components of neighborhood identify and fixation, among citizens of this district, there is no suitable potential among citizens in district 6 of Chalous.

Keywords: renovation, old texture, people's participation, Distract 6 of Chalous, sustainable development.

Received Date: 14 December 2014

Accepted Date: 21 February 2015

* Jalal Azimi Amoli (Corresponding author) Ja_azimi46@yahoo.com