

## نوسازی بافت فرسوده و تأثیرات اجتماعی ناشی از آن در محله اتابک<sup>۱</sup>

بهزاد کاکاوند

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

آزیتا رجبی<sup>۲</sup>

دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

افشین سفاهن

استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور مرکز تهران جنوب، ایران

اردوان بهزاد

استادیار گروه جغرافیا، برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۴/۷ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۹/۵

### چکیده

تهران از جمله شهرهای دارای بافت فرسوده است و برخی از محلات مختلف آن با ناهنجاری های اجتماعی ناشی از آن روبه رو هستند. از این رو پژوهشگر با اتکا به اسناد موجود و مبرهن بودن فرسودگی بافت محله اتابک آن را به عنوان نمونه موردی پژوهش خود انتخاب نموده تا مهمترین آثار آن را جهت مطالعات آتی و دستیابی به روز ترین وضعیت محله ارائه نماید. از همین رو یکی از مهمترین اهداف این پژوهش بررسی مهمترین تأثیرات اجتماعی نوسازی بافت فرسوده از منظر ساکنین محله اتابک می باشد، چهارچوب نظری تحقیق مبتنی بر رویکرد تلفیقی مشتمل بر تأثیرات اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی بافت فرسوده است. روش تحقیق نیز از نظر هدف کاربردی و مبتنی بر تدوین پرسشنامه محقق ساخته و بررسی اسناد کتابخانه ای است. پرسشنامه محقق ساخته مولفه های اجتماعی فرهنگی و اقتصادی را با تأکید بر همه فاکتورهای تأثیرگذار در ۵۰ گویه اصلی مورد سنجش قرار داده و حجم نمونه نیز با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۳۷۷ نفر از شهروندان محدوده مورد مطالعه جهت پاسخوئی انتخاب گردیدند. تجزیه و تحلیل داده ها با استفاده از نرم افزار SPSS19 و آزمون های آن صورت گرفته است، روایی و پایایی پرسشنامه با انجام پیش آزمون با ضریب آلفای کرونباخ برای تمامی معیارها مورد تأیید بوده است. نتایج حاکی از این مطلب است که شرایط اجتماعی فعلی محدوده مورد مطالعه ناشی از تأثیرات فاکتورهای اقتصادی، مدیریتی و... است و بین هر کدام از آن ها رابطه مطلوب و معناداری وجود دارد.

**واژگان کلیدی:** تأثیرات اجتماعی نوسازی، بافت فرسوده، تهران، نوسازی، محله اتابک

۱ - مقاله مستخرج از رساله دوره دکتری می باشد.

۲ - (نویسنده مسئول) azitarajabi@yahoo.com

## مقدمه

یکی از راه حل های پیش روی تصمیم گیران شهری، در مواجهه بابافت های فرسوده، نوسازی بافت می باشد. وقتی صحبت از نوسازی می شود منظور، تخریب کام بافت اولیه وساخت مجدد بافتی جدید در آن می باشد. نوسازی یکی از مهمترین و حساس ترین شیوه های برخورد با بافت فرسوده است که نیاز به دقت عمل مطالعات اجتماعی فوق العاده زیاد و دقیقی دارد. نوسازی اغلب مخالفان بسیاری دارد چرا که در ابتدا با تخریب آغاز می شود و بخش عمده ای از ذهنیات و خاطرات ساکنان بافت را با خراب کردن فضاها در معرض تخریب قرار داده و به همین جهت با مخالفت های شدیدی مواجه می شود که اگر شناخته و کنترل نکنند حتی می توانند به توقف پروژه بینجامند (Tehran City Renovation Organization, 2017,4). وجود بافت های فرسوده در نقاط مختلف شهر تهران و بویژه مناطق جنوبی شهر سبب شده که بحث های مرتبط با توسعه و نوسازی در ابعاد مختلف کالبدی و فرهنگی و اجتماعی، بیش از پیش مطرح شوند. از نوسازی شهری اغلب به عنوان فرایندی یاد می شود که از طریق آن محیط شهری دچار تغییر و تحول می شود. در حال حاضر معیارهای سه گانه ارائه شده از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - ریزدانگی، ناپایداری و نفوذناپذیری - به عنوان تعریف مشترک و مصوب بافت فرسوده در سازمانهای مختلف اجرایی مد نظر قرار می گیرد.

متفاوت بودن سبک زندگی در بافت های فرسوده نسبت به سبک زندگی مدرن شهری، بالا بودن میزان فقر، بیکاری، انواع جرائم به خصوص اعتیاد و پخش مواد مخدر، بروز درگیری های محله ای، ناامنی و بزهکاری، وجود مسکن ارزان قیمت به سبب عدم وجود زیرساخت ها، تاسیسات و تجهیزات مناسب شهری، تفاوت فاحش میزان سرمایه اجتماعی، فرهنگی و اعتماد اجتماعی نسبت به سایر محله ها، بالا بودن میزان مشاغل خانگی و موارد دیگری از این دست خود نشان دهنده وجود معیارهای اجتماعی برای تشخیص بافت های فرسوده و البته به دنبال آن تصمیم گیری و برنامه ریزی درباره آن می باشد (Dargahi,2018,16). آنچه در طرحهای نوسازی بافت فرسوده بسیار حائز اهمیت است مشارکت های مردمی قبل و بعد از اجرای آنهاست. در واقع در زمینه ی شهری هدف اصلی نوشهرگرایی " تأکید بر اصول بنیادین طراحی شهری در مقیاس محله و سازگاری و همسویی منحصر به فردش با دنیای معاصر" (Nowshahrism Charter, 1999: 71) است. نوسازی شهری با مد نظر قرار دادن محله به عنوان یک واحد ساختمانی بنیادین از تمامی نواحی مسکونی، با هدف پاسخگویی به نیازهای مردم در زمینه های مختلف، با بهره گیری از مشارکت آنها، شکل گرفته است. مشارکت مردمی در طرح های نوسازی نقش بسیار مهمی را در پیشبرد آنها خواهد داشت حال آنکه عدم هماهنگی میان خواست های مردمی و طرح های اجرایی خود عاملی در جهت شکل گیری مشکلات پی در پی است. مشارکت شهروندان در زمینه های مختلف خود از نشانه های مهم فرهنگ شهروندی است. فضای محله را می توان یک میدان فرهنگی یا فضای فرهنگی (طبق نظر بوردیو) در نظر گرفت که توسط خود افراد جامعه در طی زمان ساخته می شود و از طرفی افراد فرهنگ و فضای اجتماعی خود را در آن می سازند (Dargahi,2018,16). اطلاق فرسودگی به یک بافت، به معنی تایید سوء کارکردهای اجتماعی، اقتصادی،

کالبدی و ... آن بافت در نظام شهری است که مانع بازتولید مشخصات محله در درازمدت می شود. بافت های فرسوده به عنوان فرصتی برای مداخله موثر برای بهبود زیست شهری همواره مورد توجه مدیریت شهری بوده و در این راستا طی دهه های گذشته اقدامات زیادی عمدتاً مبتنی بر مشخصات کالبدی این بافت ها در دستور کار نهادهای مسئول قرار گرفته است (pakseresht,2014,1). در این میان شهر تهران طی چند دهه اخیر با سرعت زیادی گسترش یافته است. این گسترش بی رویه و بدون برنامه سبب ایجاد بافتهای مهاجر پذیر خودرو در حاشیه شهر یا قرار گرفتن بافتهای روستایی مجاور در داخل نواحی شهری شده است. از جانب دیگر بسیاری از بافتهای داخل هسته قدیمی شهر به تدریج کارکرد و حیات اجتماعی - اقتصادی خود را از دست داده و در نهایت با از بین رفتن شرایط مناسب کالبدی ساکنین قدیمی آنها نیز به مناطق دیگر نقل مکان کرده و به جای آنها ساکنین جدیدی با ویژگی های اجتماعی - اقتصادی متفاوت در این نواحی ساکن شده اند. ساکنین جدید نه تنها به بهبود مکان زیستی خود کمکی نکرده بلکه به دلیل فقر و ناتوانی اقتصادی و عدم احساس تعلق به بافت، باعث وخیم تر شدن وضعیت آن نیز شده اند. مسائلی چون تراکم بالای جمعیت، نبود زیرساخت لازم مانند خدمات محلی و معابر مناسب و ناتوانی اقتصادی مردم ساکن سبب حاد شدن و گسترش چنین بافتهایی در سطح شهر شده است.

بنابر این می توان مسائل به وجود آمده را به این صورت برشمرد:

ایجاد ناهنجاری های اجتماعی و خرده فرهنگهای بزهکار در بافتهای فرسوده که مستقیماً از وضع اقتصادی و فرهنگی ناشی می شود.

- ایجاد شدن مامنی برای پنهان کاری گروههای بزهکار با استفاده از معماری و شهرسازی آشفته که امکان کنترل را محدود می کند.

- افزوده شدن بافتهای غیر فرسوده کنونی به بافتهای فرسوده موجود که در صورت عدم نوسازی بافتهای موجود مشکلات مدیریت شهری را در آینده دو چندان می کند.

- بعد دیگر مساله نحوه نوسازی بافتهای فرسوده است که می تواند به روش مداخله مستقیم در تملک، ساخت و فروش یا به روش مشارکتی صورت پذیرد (Mansouri,2011,23).

طبق آثار و شواهد باید اذعان داشت مشکلات ناشی از نوسازی در محله اتابک متأثر از ابعاد متعددی در محله بوده و نتایج نشان می دهد در همه ابعاد موفقیت حاصله نشده است یا اگر شده نسبت موفقیت در ابعاد مختلف با یکدیگر فرق دارد همچنین باید تأکید نمود میزان مشارکت در حوزه نوسازی می تواند تبعات مثبت بسیاری داشته باشد و به همان میزان مداخله غیر کارشناسی می تواند آثار سوء زیادی را به همراه داشته باشد.

با توجه به موضوع تحقیق، روش تحقیق از نظر ماهیت و روش توصیفی - تحلیلی میباشد. و بر اساس هدف کاربردی بشمار می آید. پرسشنامه مهمترین ابزار پژوهش حاضر بوده است. نتایج حاصله از پژوهش می تواند قابل تعمیم به سایر جوامع مطالعاتی نیز باشد و یا در طراحی سؤالات پژوهش های آتی مفید واقع گردد. لازم بذکر است

نمودارهای استخراج شده در محیط اکسل تهیه و تدوین شده و برای تجزیه و تحلیل آن نرم افزار spss بهره برده شده است.

در این بین پژوهشگر با علم به این موضوع محله اتابک واقع در منطقه ۱۵ شهرداری تهران را به عنوان مطالعه موردی انتخاب نموده نمونه نیز با استفاده از آزمون کوگران بدست آمده و اطلاعات پژوهش در دویبخش آمار توصیفی و آمار استنباطی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است

لازم بذکر است که جمعیت محله اتابک تهران طبق آخرین سرشماری صورت گرفته در سال ۱۳۹۵، ۲۰۴۹۲ نفر بوده است.

$$n = \frac{N \times P(1-P) \times Z_{1-\frac{\alpha}{2}}^2}{Nd^2 + P(1-P) \times Z_{1-\frac{\alpha}{2}}^2}$$

۳۷۷,۱۰۹ ≈ ۳۷۷

که طبق محاسبه صورت گرفته حجم نمونه در این تحقیق ۳۷۷ محاسبه شد.

رویکرد مفهومی و نظری

تعاریف و مفاهیم پایه پژوهش

فرسودگی

ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری که به سبب قدمت یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید. ( Sustainable Public Participation in Renovation, p. 31)

بافت فرسوده

آسیب پذیری به دلیل عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات و خدمات و زیرساخت های شهری و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی پایینی دارند. (Same source, p. 31)

هنگامی که حیات شهری در محدوده ای از شهر، به هر علتی رو به رکود می گذارد و کوششی جهت رونق مجدد آن صورت نمی گیرد، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می گیرد. این بافت ها شامل ساختمان های کم دوام و ناپایدار، معابر کم عرض و پلاک های ریزدانه است. بافت هایی که در مواقع بروز بلایای طبیعی و غیرطبیعی امکان خدمات رسانی به آنها کمتر بوده و ویژگی های این بافت ها، تأثیرات مخرب این نوع بلایا را چندین برابر می کند (Same source, p. 19)

ویژگی های کالبدی بافت فرسوده

ساخت و ساز با مصالح کم دوام، ریزدانه، فاقد شبکه زیرساختی و خدماتی و خانه ها با مساحت بسیار کم، معابر کم عرض و عدم مقاومت لازم در برابر زلزله (Same source, p. 32).

### ویژگی های اجتماعی بافت فرسوده

در بافت های فرسوده، غالباً تعداد ساکنان غیربومی و مهاجر از ساکنان اصیل بیشتر است. سکونت غیرمجاز، ترکیب غیر متعارف، نسبت بالای استیجار، شیوع اعتیاد و انواع ناهنجاری های رفتاری و بزهکاری و ناامنی، به ویژه برای کودکان و بانوان از ویژگی های اجتماعی این بافت هاست (Same source, p. 32).

### ویژگی های اقتصادی بافت فرسوده

ارزش زمین و مسکن در این بافت ها کم و منابع درآمدی اکثر ساکنان آن نامعلوم است. بسیاری از ساکنان این بافت ها در مشاغل غیر رسمی و گاه غیرمجاز فعالیت کرده و در دهک درآمدی پایین قرار می گیرند. اجاره مسکن در این بافت ها بسیار پایین و بیکاری از مهمترین مشکلات آنهاست.

### نوسازی

در رویکرد جامع گرایانه، نوسازی بافت های فرسوده محدود به ابعاد فیزیکی و کالبدی نمانده و ضرورتاً نوسازی در ابعاد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی را نیز شامل می شود. از چنین زاویه ای، نوسازی با ماهیتی همه جانبه، فراگیر، مبتنی بر جنبشی دائمی و متکی بر مدیریتی منسجم و هوشمند است تا بتواند از طریق به هنگام کردن الگوهای اجرایی، دستیابی به اهداف کلان نوسازی را ممکن سازد. این اهداف شامل:

- ایمن سازی و کاهش سطح آسیب پذیری بافت های فرسوده در برابر زلزله،
- تعادل بخشی و ایجاد فرصت های برابر رشد و بالندگی و خارج کردن شهر از فضای دوقطبی و نابرابری ها از طریق وارد کردن بافت های فرسوده در چرخه حیات اقتصادی، اجتماعی و...
- حیات بخشی و تقویت حس شهروندی و تعلق به مکان در قلمروهای متنوع و محلات شهری،
- ظرفیت سازی و بهره گیری از امکانات و فرصت های نوسازی بافت های فرسوده در جهت ارتقای ظرفیت های

شهر

### بهسازی

بهسازی به معنای بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می شود که در زمینه کالبدی هماهنگ با الگوی اولیه به حفظ و نگهداری آن می پردازد و در زمینه غیر کالبدی به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می کند. در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت بخش در آن هاست. (lashgari,2016,18)

### ۸-۱-۲ بازسازی (بازآفرینی شهری)

بازسازی زمانی صورت می گیرد که در بنا، مجموعه و یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد. فرسودگی کامل معمولاً بر اثر فرسودگی فعالیت و کالبد توامان صورت می پذیرد. این امر معمولاً برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده به کار می رود. فرآیند بازسازی معمولاً با اقدامات زیر تعریف می شود: تخریب - پاکسازی - آوار برداری - دوباره سازی (zivyar,2016,44).

### ابعاد مختلف بافت فرسوده با تاکید بر عوامل اجتماعی

ابعاد اجتماعی بافت فرسوده و مشکلات ناشی از آن از مهمترین عواملی است که نیازمند بررسی‌های بیشتر می‌باشد. باید اذعان نمود بافت فرسوده از مشکلات متعددی همچون کالبدی، اجتماعی و فرهنگی، اقتصادی، معماری و شهرسازی و در نهایت زیست محیطی رنج می‌برد. از این رو جدول ذیل مهمترین مسائل و مشکلات بافت فرسوده را در قالب جدول به نمایش می‌گذارد:

جدول ۱. ابعاد اجتماعی بافت فرسوده

۱. بالا بودن ترکیب جمعیت در داخل بافت‌ها با توجه به سکونت افراد با فرهنگ‌های گوناگون
۲. پایین بودن سطح زندگی و وضعیت اجتماعی و فرهنگی
۳. عدم حضور فعال ساکنان در مشارکت‌های اجتماعی به دلیل فرسودگی ذهنی ساکنان نسبت به بافت
۴. وجود جرم، بزه، جنایت و ناامنی‌های فردی و اجتماعی در این مناطق به دلیل شکل و فرم‌خاص منطقه و عدم تعلق خاطر برخی ساکنین به بافت محله

Source: Latifi, 2018

مهمترین اهداف بازآفرینی شهری را می‌توان شامل موارد زیر دانست:

### جدول ۲. مهمترین اهداف بازآفرینی شهری

مهمترین اهداف بازآفرینی شهری
۱. اقتصادی، جذب سرمایه‌گذاران، ایجاد اشتغال، نوسازی اقتصاد شهری
۲. اجتماعی، افزایش تولید و عرضه مسکن و توسعه زیرساخت‌های محلی
۳. زیست محیطی، بهبود شرایط زندگی و مبارزه با آلودگی‌ها
۴. فرهنگی، ارتقای میراث فرهنگی در مراکز تاریخی و افزایش توریسم شهری یا جذب موسسات علمی و تحقیقاتی

Source: Galdin, 2005

### نظریه‌ها و الگوهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

#### نظریه‌های بهسازی و نوسازی

بررسی نظریه‌ها و دیدگاه‌های پیشین هویت بخش هر پژوهشی بشمار می‌آید از این رو محقق در این قسمت بر آن شده است تا به معرفی مهمترین دیدگاه‌ها و مکاتب بهسازی و نوسازی شهری بپردازد که در ذیل بصورت مبسوط به آن پرداخته خواهد شد.

مهمترین نظریه‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری رامی‌توان به شرح زیر برشمرد:

❖ نظریه‌های اعیان‌سازی با دو فرض اساسی: شکاف اجاره‌املاک و شکاف قیمت

❖ نظریه محرومیت‌زدایی و راهبرد برنامه‌ریزی اجتماعی

الگوهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نیز طبقه‌بندی زیر را در این باب به خود اختصاص داده است:

❖ الگوی جایزینی

❖ الگوی پالایش شهری

❖ راهبرد خودکفائی و خودتنظیمی (zivyar, 2014, 39).

#### ۲-۳ مکاتب و دیدگاه‌های بهسازی و نوسازی شهری

مهمترین مکاتب و دیدگاه‌های بهسازی و نوسازی شهری را می‌توان بشرح ذیل ارائه داد:

فرهنگ گرای، ترقی گرای، مکتب اکولوژیک، سازمندگرای، کارکردگرای، ساختارگرایان(سیستمی)، زیبایی شناسایی

مدرنیسم، پست مدرنیسم، انسان گرای، نئوکلاسیک یا خردگرای

### الگوهای بهسازی ونوسازی در بافت فرسوده شهری

۱-نظریه (این نظریه ۲فرض اساسی دارد: الف)شکاف اجاره مالک. ب)شکاف قیمت )، ۲-نظریه محرومیت زدایی و راهبرد برنامه ریزی اجتماعی، ۳-الگوی جایگزینی، ۴-الگوی پالایش شهری، ۵-راهبرد خودکفایی و خود تنظیمی، ۶- طرح تجمیع

### ۴-۳الگو رابطه سرمایه اجتماعی با توسعه:

سرمایه اجتماعی عاملی جهت دستیابی یا عدم دستیابی به توسعه پایدار تلقی می گردد و برای دستیابی به آن راهی جز تقویت این بخش مهم وجود ندارد جدول و تصویر زیر این موضوع را نمایش می دهد(نگارنده)

جدول ۳. نشانه و معرف های سرمایه های اجتماعی

تعریف. سرمایه اجتماعی	هدف	سطح تجزیه تحلیل
منابعی که منافع عمومی را مورد ارزیابی قرار می دهد.	رسیدن به سرمایه اقتصادی	افراد در حال رقابت باهم
جنبه ساختار اجتماعی که اعضا را به عنوان منبعی برای رسیدن به منافع استفاده میشود	رسیدن به سرمایه انسانی	افراد در گروه های فامیلی واجتماعی
هنجار ها و شبکه های تسهیل کننده همکاری اعضای برای رسیدن به منافع مشترک است.	رسیدن به دموکراسی وتوسعه اقتصادی	حکومت سیاسی در سطح ملی

Source: Andalib,2018

در این بین نظریه پردازان متعددی وارد مقوله بهسازی و بازآفرینی شدند که در جدول ذیل به آن پرداخته می شود.

جدول ۴. نظریه پردازان باز آفرینی شهری

ز	تعریف
	مجموع منابع بالقوه و بالفعلی که در نتیجه تصرف و مالکیت شبکه با دوامی از روابط کم و بیش نهادینه شده بین افراد -آشنایی و شناخت متقابل - یا به عبارت ساده تر در یک گروه به وجود می آید که برای هر یک از اعضای خود به پشتیبانی از سرمایه ای کم مالکیت جمعی دارد، حمایت های اجتماعی فراهم میکند و آنان را مستحق اعتبار می سازد (بورديو، ۱۹۸۳).
	مجموعه ای از مفاهیم، مانند اعتماد، هنجارها و شبکه ها می داند که موجب ایجاد ارتباط و مشارکت بهینه اعضای یک اجتماع شده و در نهایت، منافع متقابل آنان را تأمین خواهد کرد و همکاری را برای منافع دوجانبه تسهیل می کند (پاتنام، ۱۹۸۸).
	ارزش آن جنبه از ساختار اجتماعی که به عنوان منبعی در اختیار اعضا قرار می گیرد تا بتوانند به اهداف و منافع خود دست پیدا کنند.تعریف کارکردی (کلمن، ۱۹۹۰).
	وجود مجموعه معینی از هنجارها یا ارزش های غیررسمی که اعضای گروهی که همکاری و تعاون در میان شان مجاز است، در آن سهیم هستند: توانایی های افراد برای کار کردن با یکدیگر، به منظور دست یابی به اهداف مشترک در گروه ها و سازمان ها(فوکویاما، ۲۰۰۱).

Source: Ahmadi,2019

باید باور نمود دیدگاه و نظریه های موجود در جهان برای همه نقاط آن نمی تواند راهگشا باشد و تکیه بر مدل سازی داخلی که بر پایه شرایط بومی باشد می تواند بسیاری از موانع را رفع نماید و دستیابی به نتیجه را سهل نماید. در این مجال محقق بر آن شده است تا با تکیه بر مدل مفهومی نوسازی متوازن پایه های پژوهش خود را شکل دهد

پیش از این سایر پژوهشگران نیز برای نوسازی و باز آفرینی شهری از این مدل که خود از نگرش سیستمی نشأت می‌گیرد بهره برده‌اند.

### تجارب نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در جهان

جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال سابقه دارد. برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ی ۱۸۵۰ شروع شد (Habibi,2002,20) و با طرح لوکوربوزیه با عنوان شهر درخشان در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس از طریق جایگزینی بناهای عظیم بود، علی‌رغم اجرا وارد مرحله جدیدی شد (Rahnama,1996,14). بعد از جنگ دوم جهانی اصول لوکوربوزیه مورد تایید دولت‌های جهانی قرار گرفت که از آن به عنوان مبلغ حقیقی شهرسازی مدرن انتخاب کردند. ویرانی‌های مراکز شهری ناشی از جنگ جهانی دوم، الگوهای بازسازی بزرگ مقیاس را تقویت کرد، به دنبال آن از دهه ۱۹۶۰ تجدید نظری در الگوهای نوسازی مراکز شهری و گذار از نوسازی به الگوی بهسازی و حفاظت اهمیت یافت و در واقع برنامه ریزی‌های اجتماعی اقتصادی و تکیه بر مردم به جای تکیه بر کالبد و تقدم میراث و فرهنگ بر اقتصاد مطرح شد و به تدریج از دهه ی ۱۹۷۰ ترجیح یکی از دو الگوی توسعه به بیرون (گسترش افقی) و توسعه از درون (رشد هدفمند) ذهن متخصصان برنامه ریزی شهری را به خود مشغول داشته است. به طوری که در انگلیس تمرکز توسعه شهری بر داخل نواحی شهری موجود و استفاده مجدد از زمین‌های گسرش یافته سابق و تبدیل ساختمان‌های خالی به کاربری‌های جدید است. در امریکا زمینه احیای مراکز شهری در قالب نظریه اصالت بخشی، والی و هامل (۲۰۰۱) سه موج اصالت بخشی را، که از دهه ۱۹۵۰ شروع شده، شناسایی کرد. عمده ترین ویژگی موج سوم (موج فعلی) این است که اصالت بخشی در این دوره جزئی از سیاست مسکن عمومی فدرال و محلی شده است. مهمترین ویژگی این موج از نظر والی و هامل آماده کردن سرمایه رهنی خصوصی برای توانمندی اقلیت‌های نژادی و قومی و گروه‌های کم درآمد برای مشارکت در فرآیند اصالت بخشی است. به این ترتیب در اروپا، آسیا، امریکا فرآیند نوسازی و بهسازی قوت گرفته و روند صعودی را تا به امروز طی کرده چنانچه ما در انگلیس، فرانسه، برخی ایالت‌های امریکا، سوریه در حلب می‌توانیم نمونه‌های موردی بسیاری را مشاهده نماییم.

### بررسی تجارب نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران

اطلاعات ناچیزی از طرح‌های بهسازی و نوسازی که در روزگاران کهن به صورت سنتی و مبتنی بر دانش منطقه ای و توسط بناهای محلی صورت گرفته، در دست است. اما در قرن حاضر خصوصاً پس از دهه ۱۳۴۰ که شیوه زندگی رو به تغییر گذاشت، و نیاز به مسکن جدید در حومه‌ها، توجه سرمایه گذاری در بافت‌های قدیم را به حال تعطیل درآورد، حجم نوسازی فزونی گرفت و تجارب متعددی در قالب تک بنا یا مجموعه ای به ظهور رسیده است. در ایران روند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در ادوار مختلف تاریخی نمایانگر الگوهای مختلفی اعم از جراحی‌های شهری - مثله کردن بافت قدیمی شهر (مداخله اولیه در بافت‌های شهری و احداث خیابان عمود برهم در دوره رضا شاه ۲۰-۱۳۰۰) تا نوسازی بزرگ مقیاس (دوره محمد رضا شاه، ۱۳۵۷-۱۳۲۰) و الگوهای نوسازی - بهسازی

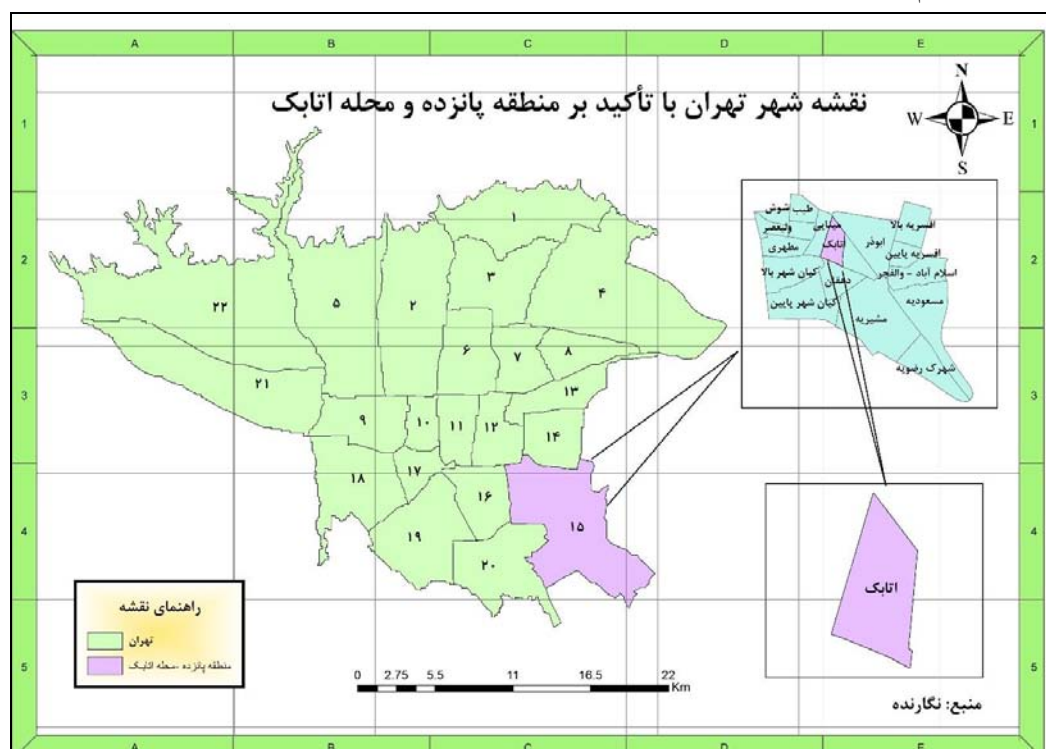


در بعد از انقلاب اسلامی (۱۳۸۵-۱۳۵۷) بوده است. آنچه مسلم است، روند احیای بافت های مراکز شهری در ایران بعد از انقلاب اسلامی ایران چشمگیرتر از گذشته در قالب طرح ها، قوانین و برنامه های عمرانی دنبال شده است، که هر کدام از این تلاش ها متأثر از شیوه نگرش و شرایط حاکم بر آن دوره ی زمانی بوده است (naraghi,2010,21). این طرح ها از روان بخشی (ایجاد دسترسی) تا نگاه جامع و تاسیس شرکت عمران و بهسازی شهری را در سال ۱۳۷۶ به منظور عمران و بهسازی شهری شامل می شود. علرغم ویژگی های مثبت این الگوها، با این حال نگاه یک طرفه به بافت ها از الگوها پیداست. به همین خاطر، تهدادی از طرح هایی که در قالب این الگوها اجرا شده، موفق نبوده اند. از جمله مهمترین طرح های نوسازی در ایران می توان به تجربه طرح نوسازی حاشیه بزرگراه نواب، تجربه های طرح نوسازی محله سیروس اشاره کرد که هر کدام نیز به نوبه خود از مسائل اجتماعی و اقتصادی متعددی متأثر بوده است.

### منطقه مورد مطالعه

#### موقعیت جغرافیایی محله اتابک

محله ی اتابک در نیمه شمالی منطقه ی ۱۵ شهرداری تهران با مختصات جغرافیایی ۳۹,۴۶,۰۸۳ در شمال غرب و ۳۹,۴۵,۹۰۵ در شمال شرق و ۳۹,۴۴,۵۹۷ در جنوب غرب و ۳۹,۴۳,۹۸۲ در جنوب شرقی قرار گرفته است. این محله از شمال به خیابان خاوران و از آنجا به محله ی ابوذر، از شرق به محله ی هاشم آباد و خیابان مسجد بنی هاشم، از جنوب به بزرگراه بعثت که حد فاصل محله اتابک با پارک جنگلی توسکا است و از غرب نیز به خیابان ذوالفقاری و محله ی مینابی ختم می گردد.



نقشه ۱. موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۵ با تأکید بر محله اتابک Source: research findings, 2020

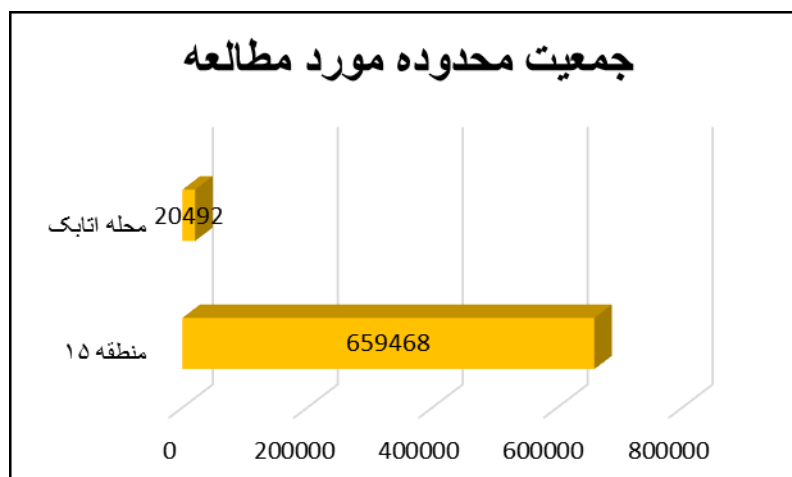


نقشه ۲. موقعیت نواحی منطقه مورد مطالعه ۲۰۲۰، یافته‌های پژوهش

با توجه به نقشه فوق محله اتابک در ناحیه دو منطقه مورد مطالعه واقع گردیده است.

#### وضعیت جمعیتی محله اتابک

جمعیت کلی محله اتابک بالغ بر ۲۰۴۹۲ نفر بوده که در میان ۶۶۷۹ خانوار توزیع گشته و تراکم جمعیت ۲۰۲ نفر در هکتار می‌باشد. در این محله جمعیت مردان برابر ۱۰۴۰۵ نفر و تعداد زنان برابر با ۱۰۰۸۷ نفر طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ می‌باشد (Statistics Center of Iran).



نمودار ۱. حجم جمعیتی محله اتابک به کل منطقه ۱۵ شهر تهران ۲۰۲۰، یافته‌های پژوهش



نمودار ۲. تراکم جمعیت به مساحت در محله اتابک ۲۰۲۰. Source: research findings, 2020

### بررسی وضعیت اجتماعی محله اتابک

مهمترین مسئله ای که اهمیت بسزائی در وضعیت اجتماعی محدوده مورد مطالعه دارد و می توان به آن اشاره کرد پیامدهای تخریب محله خاک سفید است. محله خاک سفید به لحاظ جغرافیایی از اتابک فاصله دارد اما بعد از تخریب خاک سفید ناگهان مشکلات آنجا به این محله رسیده است. مسأله دیگر اتابک اتوبان امام علی است. قرار بود با ساخت اتوبان امام علی بافت فرسوده تخریب و تبدیل به اتوبان شود. به عنوان مثال قرار بود خیابان حشمتی که بیشترین مشکلات را دارد تبدیل به اتوبان شود اما این اتفاق نیفتاد و به جایش مغازه‌ها تخریب شد. با ساخت اتوبان بافت منطقه کاملاً به هم خورد؛ یعنی بافت فرسوده ماند و تعدادی از مغازه‌ها و دسترسی برای مصرف کننده‌های مواد مخدر محلات دیگر راحت تر شد (eskan,23512). نقشه تهیه شده زیر مهمترین آسیب های محله اتابک را به نمایش می گذارد.

مطالعات نشان می دهد، بخشی از منشا مشکلات بافت بیرون محدوده قرار دارد و اصلاحات درون محدوده به کندی انجام می پذیرد. که برای رفع آن می بایست دستورالعمل های منتج از طرح جامع را در دستور کار قرار داد همچنین اقدامات فنی در جهت اصلاح سازمان فضایی صورت پذیرد (research findings, 2020).

نقشه زیر نشان می دهد حضور معتادین در سطح محله اتابک و همچنین سرقت در انواع مختلف (منازل، اتومبیل و...) بیشترین مقدار را به خود اختصاص داده است و امنیت محله را تا حد زیادی مختل نموده است که بخش اعظم این آسیب های اجتماعی نیز وابسته به نوسازی غیر اصولی بخشی از محله می باشد. نوسازی بافت فرسوده نیازمند مطالعات بسیاری در سه فاز اصلی به شرح ذیل می باشد :

۱- فاز صفر

۲- حین اجرا

۳- و پس از اجرا

واقعیت این است که کارشناسان و مسئولین با بسیاری از مسائل و آسیب‌های اجتماعی عموماً در حین و پس از اجرا هر پروژه ای مواجه می‌گردند که در خصوص بهسازی و نوسازی بافت فرسوده نیز این مورد صدق می‌کند. نوسازی غیر اصولی بافت فرسوده می‌تواند فضا‌های باز و نایمن شهری را پدید آورد که خود عاملی برای حضور سارقین و معتادین خیابانی بوده و عموماً گزارشات متعددی در این خصوص از ساکنین محله دریافت می‌گردد که برای رفع آن گاهی نیاز به تأمین بودجه و هماهنگی و نامه‌نگاری‌های متعدد اداری خواهد بود و در برخی موارد تا مدت‌ها نیز این مسائل حل و فصل نمی‌گردد و نارضایتی ساکنین را فراهم می‌آورد.



نقشه ۳. آسیب‌شناسی منطقه اتابک، ۲۰۲۰، یافته‌های پژوهش

### یافته‌های پژوهش

#### آمار توصیفی

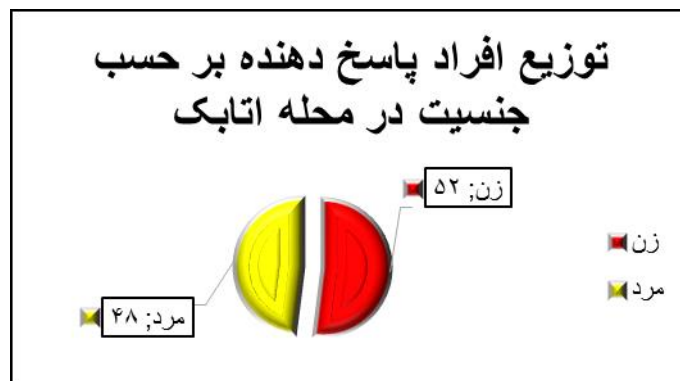
این بخش از تحقیق همانطور که در مقدمه این فصل نیز اشاره شده ویژگی‌های جمعیت‌شناختی شامل سن، جنس، قومیت، وضعیت ملک مسکونی و... پرداخته خواهد شد. از این بخش از آن جهت اهمیت دارد که ویژگی‌های محدوده مطالعاتی برای سایر محققان آتی روشن خواهد شد.

بررسی متغیر جمعیتی محدوده مورد مطالعه

مطالعات جمعیتی از اهمیت بسزائی برخوردار بوده و از این رو با تکیه بر جداول و نمودارهای آماری به آن می‌پردازیم.

### جنسیت پاسخگویان

نمودار آماری زیر نمونه آماری انتخاب شده را نشان می‌دهد.

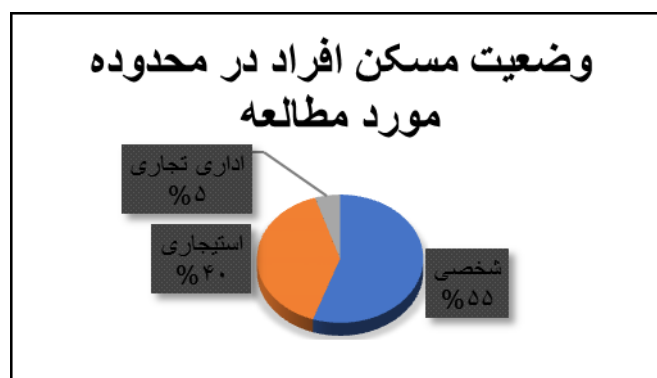


نمودار ۳. توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر حسب جنسیت 2020, research findings, Source:

نمودار فوق نشان می‌دهد بین ۳۷۷ نفر موجود در نمونه آماری پژوهش ۱۹۱ نفر (۵۲ درصد) زن و ۱۸۶ نفر (۴۸ درصد) را مردان تشکیل می‌دهند. در نمودار زیر این مطلب به صورت گرافیکی به نمایش درآمده است. لازم بذکر است یکی از علل افزون بودن تعداد زنان به مردان مربوط می‌شود به زمان تکمیل پرسشنامه

### نوع مسکن جامعه مورد مطالعه

جدول زیر وضعیت مسکن افراد جامعه مورد مطالعه را نشان می‌دهد.

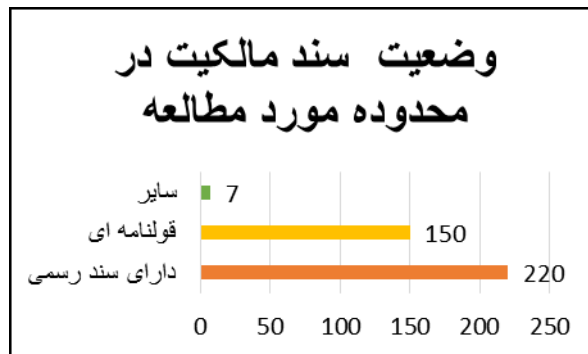


نمودار ۴. چگونگی توزیع مسکن در جامعه مورد مطالعه 2020, research findings, Source:

نمودار فوق حاکی از این مطلب است که از کل حجم نمونه ۲۱۴ نفر برابر ۵۸,۷ درصد دارای ملک شخصی بوده و ۱۵۴ معادل ۳۶,۵ درصد دارای ملک استیجاری بوده و ۴,۸ درصد نیز از کسبه می‌باشند.

### وضعیت ملک در محله اتابک

نمودار زیر وضعیت ملک در محدوده مورد مطالعه را نشان می‌دهد.

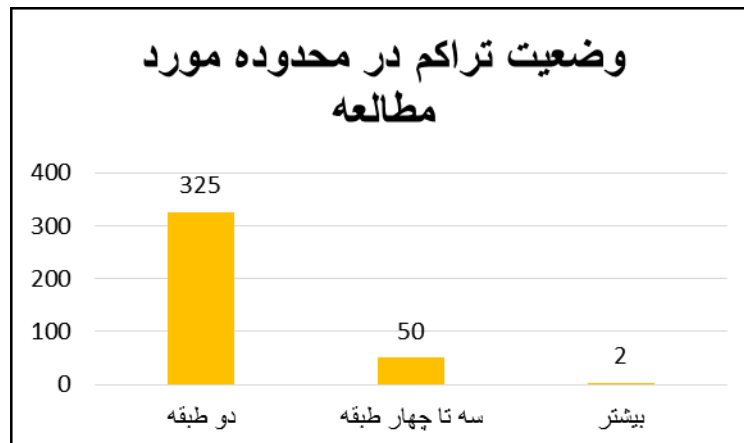


نمودار ۵. چگونگی توزیع مالکیت ملک در جامعه مورد مطالعه 2020، research findings, Source:

نمودار فوق نشان می‌دهد ۲۲۰ نفر معادل ۶۴,۲ درصد دارای ملکی با سند رسمی می‌باشند.

### وضعیت تراکم در محله اتابک

نمودار زیر وضعیت تراکم در محدوده مورد مطالعه را نشان می‌دهد.

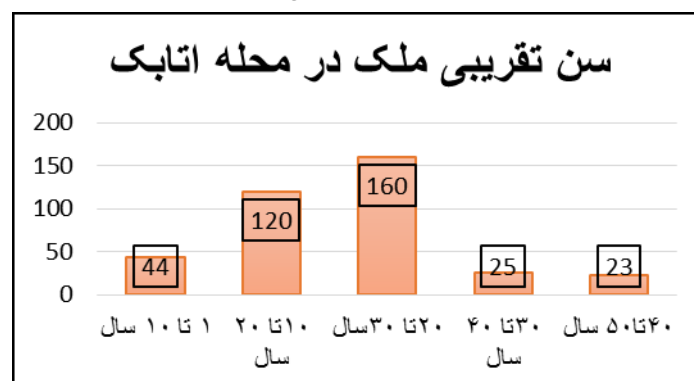


نمودار ۶. چگونگی وضعیت تراکم در محله اتابک 2020، research findings, Source:

نمودار فوق نشان دهنده این مطلب است که ۳۲۵ نفر برابر ۸۴,۶ درصد دارای ملکی با تراکم دو طبقه می‌باشند.

### وضعیت سن ملک در جامعه مورد مطالعه

نمودار زیر وضعیت سن ملک در محدوده مورد مطالعه را نشان می‌دهد.

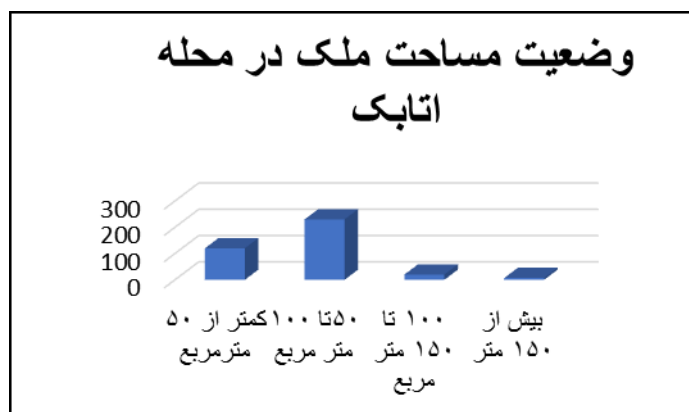


نمودار ۷. سن ملک در محله اتابک 2020، research findings, Source:

نمودار فوق نشان می دهد بالاترین سن تقریبی ملک در محدوده محله اتابک به رده ۲۰ تا ۳۰ سال یعنی برابر ۵۴ دصد قرار دارد.

### وضعیت مساحت ملک در محله اتابک

نمودار زیر وضعیت مساحت ملک در محدوده مورد مطالعه را نشان می دهد.

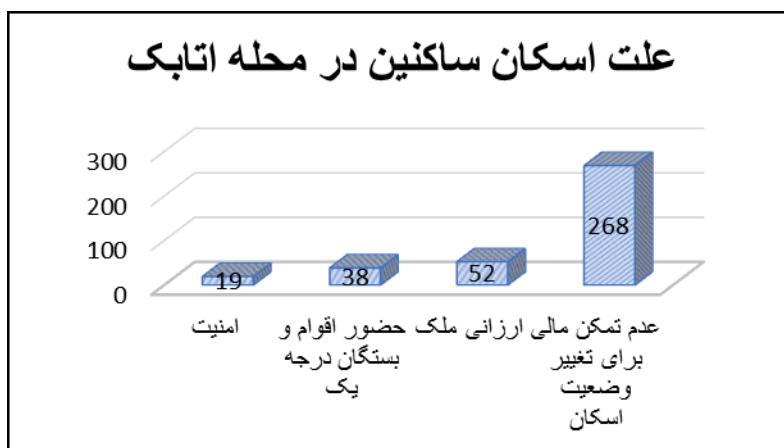


نمودار ۸. وضعیت مساحت ملک در محدوده مورد مطالعه، ۲۰۲۰، research findings, Source:

نمودار فوق نشان می دهد واحد مسکونی با متراژ بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر مربع بیشترین فراوانی را در محدوده مورد مطالعه دارد یعنی برابر ۷۱,۶ درصد.

### مهمترین علت اسکان در محدوده مورد مطالعه

نمودار زیر مهمترین علت اسکان در محدوده مورد مطالعه را نشان می دهد.



نمودار ۹. مهمترین علت اسکان در محله اتابک، ۲۰۲۰، research findings, Source:

نمودار فوق نشان می دهد مهمترین علت اسکان در محله به ویژه در بافت فرسوده عدم تمکن مالی برای جابجایی و یا نوسازی می باشد و برابر ۲۸۶ نفر برابر با ۷۳,۱ درصد در این شرایط قرار دارند.

### توصیف متغیر های مورد مطالعه

در این بخش برای آشنائی هرچه بیشتر با جامعه مورد مطالعه ضروری است تا متغیر های پژوهش مورد واکاوی قرار بگیرند و توصیفی در باب آن ها داده شود. اطلاعات و داده های پژوهش حاضر با تکیه بر اطلاعات جمع آوری

شده از پرسشنامه محقق ساخته بدست آمده و با استفاده از آزمون‌های آماری و نرم افزار SPSS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. متغیرهای پژوهش حاضر را می‌توان متغیرهای اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی و حقوقی و ... دانست که هر کدام با توجه به درجه اولویت زیر مجموعه‌هایی را به خود اختصاص داده‌اند. از این رو قبل از آزمون فرضیه‌های تحقیق متغیرهای اصلی مورد استفاده در تحقیق مورد بررسی دقیق قرار گرفت. میانگین به عنوان یکی از اساسی‌ترین پارامترهای مرکزی نشان دهنده مرکز ثقل بشمار رفته و مبین این موضوع می‌باشد که اگر به جای همه متغیرها قرار گیرد نباید هیچ تغییری در جمع کل داده‌های پژوهش ایجاد گردد. در جدولی که محقق آماده نموده و در ذیل این مطلب قرار دارد اعداد کمینه و بیشینه بیان‌گر کمترین و بیشتر عدد متغیر در جامعه می‌باشد. در اینجا نباید از ذکر این موضوع خودداری نمود که جهت اندازه‌گیری و سنجش هر یک از متغیرهای پژوهش به صورت یک سوال در پرسشنامه محقق ساخته قرار گرفت که با گرفتن میانگین از مجموع سؤالات، متغیر مد نظر نهائی شکل گرفت.

جدول ۳. متغیرهای مورد مطالعه بر اساس میانگین نمرات کسب شده

متغیرهای پژوهش	شاخص مرکزی		شاخص پراکندگی		بازه نمرات
	میانگین	واریانس	انحراف معیار	کمینه	
بُعد اجتماعی	۲,۹۶	۰,۸۱	۰,۷۹	۲	۵
بُعد فرهنگی	۴,۱۷	۰,۳۱	۰,۵۵	۱	۵
اعتماد و مشارکت	۳,۷۲	۰,۲۹	۰,۵۸	۲	۵
بُعد اقتصادی	۳,۲۹	۰,۷۸	۰,۸۹	۲	۵
بُعد حقوقی	۲,۸۵	۰,۷۱	۰,۸۱	۱	۵
بُعد مدیریتی	۳,۹۵	۰,۲۵	۰,۴۸	۲	۵

Source: research findings, 2020

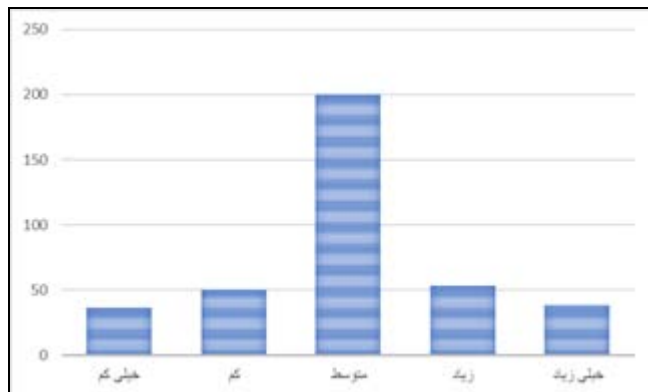
جدول فوق نشان می‌دهد بُعد اجتماعی دارای میانگین ۲,۹۶ و انحراف معیار ۰,۷۹ می‌باشد. در حالیکه بُعد اقتصادی پژوهش حاضر دارای میانگین ۳,۲۹ و انحراف معیار ۰,۸۹ می‌باشد کمینه و بیشینه هر کدام از بُعدهای مطرح شده بترتیب ۲ و ۵ می‌باشد. بُعد فرهنگی نیز با میانگین ۴,۱۷ و انحراف معیار ۰,۵۵ از دیگر متغیرهایی است که دارای بیشینه و کمینه ۱ و ۵ می‌باشد و با بُعد حقوقی دارای تشابه می‌باشد. بُعد حقوقی نیز دارای میانگین ۳,۹۵ و انحراف معیار ۰,۴۸ بوده و کمینه آن ۲ و بیشینه آن ۵ می‌باشد.

در این بخش باید اشاره نمائیم از ۵۰ گویه اصلی ذیل ۶ متغیر اصلی پژوهش مهمترین‌های آن در این پژوهش ذکر می‌گردد:

**پاسخ سوال: میزان رضایت شما از زندگی در این محل چقدر است.**

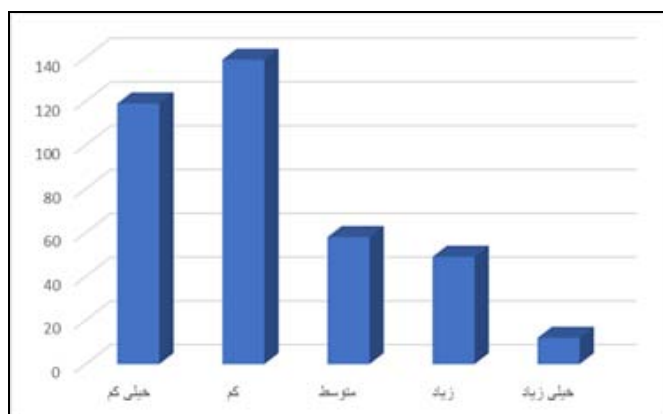
یافته‌های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه متوسط (۰,۵۳ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی کم (۰,۰۹ درصد) می‌باشد.





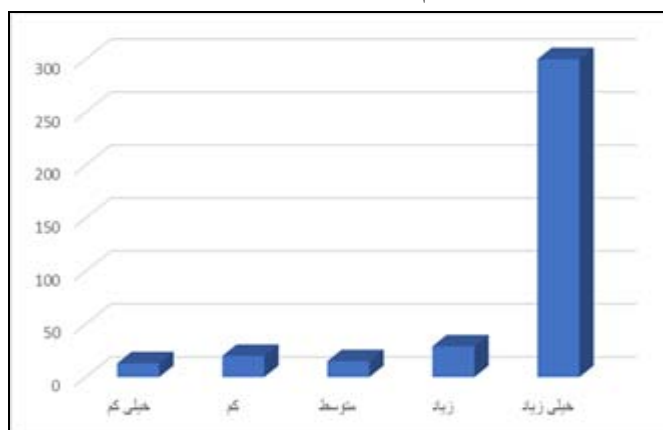
نمودار ۱۰. نحوه توزیع نظرات پاسخگویان 2020, research findings

پاسخ سوال: در این منطقه نظم و وفاق اجتماعی خوبی وجود دارد. یافته های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه کم (۰,۳۶ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی زیاد (۰,۰۳ درصد) می باشد.



نمودار ۱۱. نحوه توزیع نظرات پاسخگویان 2020, research findings

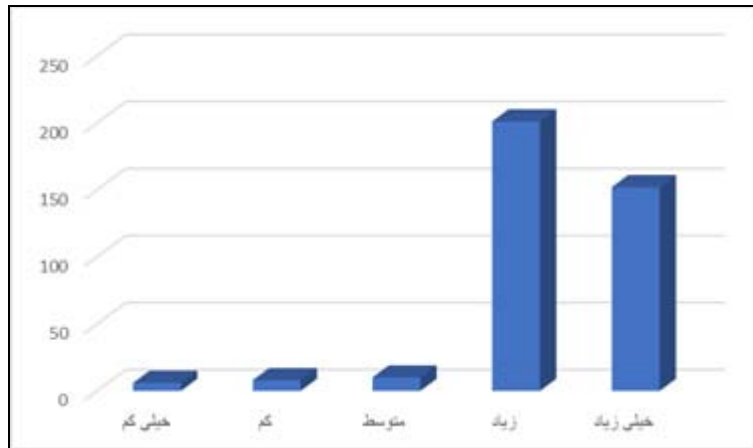
پاسخ سوال: تمایل به نوسازی ملک دارید. یافته های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی زیاد (۰,۷۹ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی کم (۰,۰۳ درصد) می باشد.



نمودار ۱۲. نحوه توزیع نظرات پاسخگویان 2020, research findings

پاسخ سوال: تمایل به مشارکت در ساخت دارید.

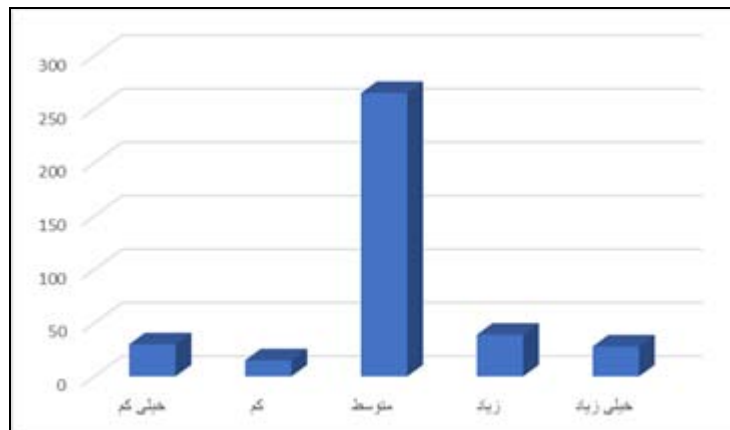
یافته های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه زیاد (۰,۵۳ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی کم (۰,۰۱ درصد) می باشد.



نمودار ۱۳. نحوه توزیع نظرات پاسخگویان 2020, research findings, Source:

پاسخ سوال: میزان مشارکت مردم در طرح های نوسازی چگونه است.

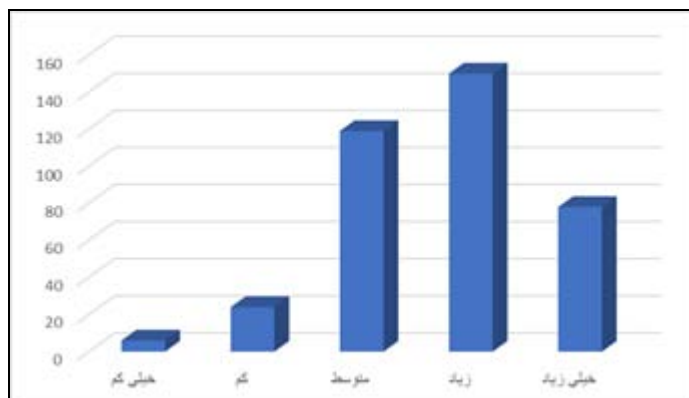
یافته های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه متوسط (۰,۷۰ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه کم (۰,۰۳ درصد) می باشد.



نمودار ۱۴. نحوه توزیع نظرات پاسخگویان 2020, research findings, Source:

پاسخ سوال: تمایل به تجمیع جهت نوسازی ملک وجود دارد.

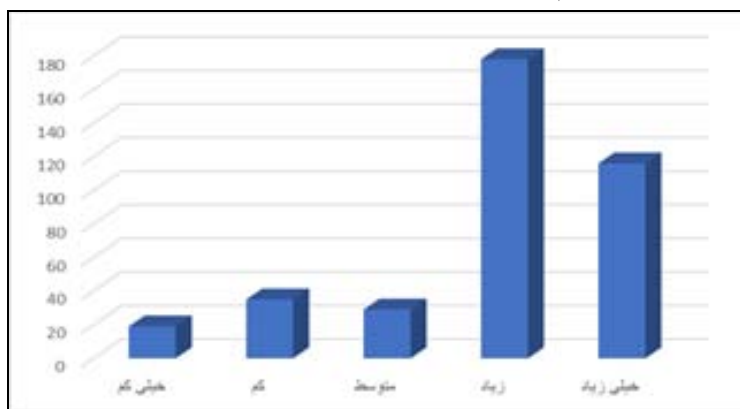
یافته های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه زیاد (۰,۳۹ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی کم (۰,۰۱ درصد) می باشد.



نمودار ۱۵. نحوه توزیع نظرات پاسخگویان ۲۰۲۰, research findings, Source:

### پاسخ سوال: میزان درآمد در نوسازی دخیل می باشد

یافته های پژوهش در مورد سؤال مطرح شده نشان داد که بیشترین فراوانی مربوط به گزینه زیاد (۰,۴۷ درصد) و کمترین فراوانی مربوط به گزینه خیلی کم (۰,۰۹ درصد) می باشد.



نمودار ۱۶. نحوه توزیع نظرات پاسخگویان ۲۰۲۰, research findings, Source:

### آمار استنباطی

پس بررسی دقیق متغیرها و میزان توزیع آنها توسط پاسخگویان در این بخش محقق بر آن شده است تا با تعمیم ویژگی های نمونه حاصل شده آن را به تمام جامعه تعمیم دهد اما برای اثبات این مهم نیاز به ادله کافی می باشد که با تکیه بر آمار استنباطی این مهم محقق خواهد شد. محقق با تکیه بر داده های جمع آوری شده به طبقه بندی و محاسبه میزان فراوانی مطلق و فراوانی نسبی در بخش گذشته پرداخته و نمودارهای گرافیکی لازم را جهت درک هرچه بهتر مفاهیم به انتهای هر جدول ضمیمه نموده است. در ادامه برای آگاهی از پایایی پرسشنامه تهیه شده از ضریب آلفای کرونباخ بهره برده و برای تحلیل نهائی از آزمون تی در نرم افزار spss استفاده نموده است.

### بررسی پایایی پرسشنامه محقق ساخته

پرسشنامه به عنوانی اصلی ترین ابزار پژوهشگر برای تجزیه و تحلیل داده و اطلاعات خام در فصل اول این رساله تعیین گردید. حال باید اذعان نمود آگاهی از روایی و پایایی آن چنان اهمیت دارد که در صورت استاندارد نبودن تمام نتایج را تحت تأثیر خود قرار می دهد و منجر به هدر رفت زمان و هزینه برای پژوهشگر خواهد شد. از این رو باید

اذعان داشت پایایی پرسشنامه Reliability نشان می‌دهد ابزار اندازه‌گیری در شرایط یکسان تا چه اندازه نتایج یکسانی به دست می‌دهد. قابلیت اعتماد که واژه‌هایی مانند پایایی، ثبات و اعتبار برای آن به کار برده می‌شود و معادل انگلیسی آن Reliability است، یکی از ویژگی‌های ابزار اندازه‌گیری (پرسشنامه یا مصاحبه است). پایایی پرسشنامه یا قابلیت اعتماد و همچنین روایی پرسشنامه (اعتبار یا Validity) یک پرسشنامه یا ابزار اندازه‌گیری، از موضوعات بسیار مهم در امر جمع‌آوری اطلاعات و مشاهدات می‌باشد که متأسفانه گاهی مورد غفلت قرار می‌گیرد. با توجه به این امر معمولاً دامنه ضریب قابلیت از صفر (عدم ارتباط) تا ۱+ (ارتباط کامل) است. ضریب قابلیت اعتماد نشانگر آن است که تا چه اندازه ابزار اندازه‌گیری ویژگی‌های با ثبات آزمودنی و یا ویژگی‌های متغیر و موقتی وی را می‌سنجد. لازم به ذکر است که قابلیت اعتماد در یک آزمون می‌تواند از موقعیتی به موقعیت دیگر و از گروهی به گروه دیگر متفاوت باشد. در این مجال محقق تصمیم دارد برای آگاهی از پرسشنامه خود که داری حجم نمونه‌ای برابر ۳۷۷ می‌باشد از روش آلفای کرونباخ استفاده نماید (در اینجا لازم بذکر است که عدد حاصل شده هرچه از عدد ۷ بزرگتر باشد نتیجه قابل استناد تر خواهد بود) و آن را در جدول پیوست ذیل نشان می‌دهد:

جدول ۴. بررسی پایایی پرسشنامه با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ

ردیف	متغیرهای اصلی پژوهش	حجم نمونه مورد بررسی	تعداد سؤالات هر متغیر	ضریب آلفای کرونباخ
۱	اجتماعی	۳۷۷	۱۷	۰,۹۱۸
۲	فرهنگی	۳۷۷	۴	۰,۷۹۰
۳	اعتماد و مشارکت	۳۷۷	۱۱	۰,۹۰۱
۴	اقتصاد	۳۷۷	۱۲	۰,۸۴۵
۵	حقوقی	۳۷۷	۲	۰,۷۲۰
۶	مدیریتی	۳۷۷	۴	۰,۷۸۳

کل سؤالات پرسشنامه: ۵۰

جدول ۴. بررسی پایایی پرسشنامه با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ 2020, research findings Source:

از یافته‌های آماری نتیجه حاصل می‌گردد که آلفای کرونباخ متغیر اجتماعی برابر با ۰,۹۱۸، آلفای کرونباخ متغیر فرهنگی برابر ۰,۷۹۰، آلفای کرونباخ متغیر اعتماد و مشارکت ۰,۹۰۱، آلفای کرونباخ متغیر اقتصادی ۰,۸۴۵، آلفای کرونباخ متغیر حقوقی برابر ۰,۷۲۰ و آلفای کرونباخ متغیر مدیریتی برابر ۰,۷۸۳ و همانطور که در مقدمه اشاره شد بیشتر و بالاتر از ۷ قرار دارد. بنابراین از نتایج می‌توان اینگونه استنباط نمود که سؤالات پرسشنامه دارای پایایی لازم بوده و اطلاعات منتج از آن معتبر و قابل استناد می‌باشد.

### بررسی نحوه توزیع داده‌های آماری

پس از تعیین و تایید پایایی سؤالات پرسشنامه در این مرحله می‌بایست نرمال بودن داده‌ها و اطلاعات جمع‌آوری شده نیز مورد بررسی دقیق قرار بگیرد تا محقق بداند این داده‌ها از چه نوع توزیعی پیروی می‌کند. روشهای زیر در شناسایی نوع توزیع داده‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد: ۱- نمودار هیستوگرام ۲- نمودار جعبه‌ای ۳- نمودار plot - محاسبه چولگی و کشیدگی داده‌ها ۴- آزمون اندرسون دارلینگ ۵- آزمون کلموگروف اسمیرنف ۶- آزمون شاپیرو ویلک. در بین موارد عنوان شده مورد ششم پرکاربرد تر از سایر گروه‌ها بوده از این محقق از آن استفاده نموده، همچنین ضریب چولگی و نمودار plot نیز مورد اتکا بوده است. لازم بذکر است چنانچه ضریب

چولگی و کشیدگی متغیرها در بازه ۲- و ۲+ واقع شده باشند، می‌توانیم ادعا نمائیم که متغیر مورد بررسی از توزیع نرمال پیروی می‌نماید. جدول پیوست شده زیر جهت بیان هرچه بهتر این مطلب آورده شده است.

جدول ۵. بررسی نحوه توزیع و نرمال بودن داده‌های آماری

نتیجه نهایی	کولموگروف اسمیرنوف		کشیدگی			چولگی	متغیرهای مورد بررسی
	سطح معناداری	مقدار آماره	خطای استاندارد	ضریب کشیدگی	خطای استاندارد		
اجتماعی	۰,۰۰	۰,۱۷	۰,۲۲۳	-۰,۱۴	۰,۸	۰,۸۱	
فرهنگی	۰,۰۰	۰,۲۳	۰,۲۲۳	۱,۴۶	۰,۸	۱,۸۵	
اعتقاد و مشارکت	۰,۰۰	۰,۱۱	۰,۲۲۳	-۰,۹۷	۰,۸	-۰,۷۵	
اقتصادی	۰,۰۰	۰,۰۶	۰,۲۲۳	-۰,۶۳	۰,۸	-۰,۳۵	
حقوقی	۰,۰۰	۰,۱۸	۰,۲۲۳	۰	۰,۸	۰	
مدیریتی	۰,۰۰	۰,۱۹	۰,۲۲۳	۱,۲۴	۰,۸	۱,۴۷	

Source: research findings, 2020

نتایج جدول ۱۰-۹ بیانگر این مطلب است که ضرایب چولگی و کشیدگی در خصوص عوامل اجتماعی تأثیرگذار در بازه امن ۲- و ۲+ قرار دارد. نمودار هیستوگرام زیر نیز نشان دهنده زنگوله‌ای کاملاً متقارن بوده و یک توزیع نرمال را بین داده‌های آماری نشان می‌دهد. از مجموعه تحلیل‌ها و نمودارها می‌توان استنباط کرد داده‌های اجتماعی از توزیع نرمال پیروی می‌کنند.

### نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

بافت‌های فرسوده اغلب در محدوده‌های قدیمی، محروم شهری از نظر اجتماعی، اقتصادی و کالبدی قرار دارند که منجر به عدم پویایی و رونق اقتصادی حیات شهری در آن‌ها می‌شود. شهر دارای فضایی پیچیده و متغیر است و بنا به تعاریف موجود در علم مدیریت باید شهر را به مثابه یک سازمان بسیار پیچیده و بزرگ اندازه پذیرفت. لذا همانطور که مدیریت مشارکت‌گرا برای محیط‌های سازمانی پیشنهاد می‌شود در مدیریت پروژه‌ها و طرح‌های شهری نیز قابل استفاده خواهد بود. از جمله این طرح‌ها می‌توان به طرح‌های نوسازی شهری اشاره نمود که ایده نوسازی محله محور با عنایت به چنین دیدگاهی قابل تعمیم است. رهیافت و نگاهی که بهتر می‌تواند در جهت نیل به نوسازی بافت‌های فرسوده و به طور کلی در تامین انواع نیازهای پیچیده شهرهای امروزی موثر و کارا باشد، برنامه ریزی و مدیریت شهری مردم‌سالار است. این موضوع امروزه در سراسر جهان الگوی مورد پذیرش در تمام زمینه‌های اجتماعی، سیاسی، فرهنگی و اقتصادی است و با چنین رویکردی مدیریت شهری به اقتضای نیازهای بومی، محلی و نیز فرهنگ و عادات ویژه هر مکان شهری و همچنین با توجه به تغییرات دائمی شهرهای امروزی و شهروندان آن دست به اقدام می‌زند. پایه‌های اصلی این اقدام مشارکت مردمی، عدالت اجتماعی و توسعه همه‌جانبه (پایدار) است. چنین رویکردی می‌تواند با مشارکت دادن مردم در سرنوشت شهر و استفاده از خرد جمعی، حس تعلق خاطر به محل زندگی را در آنها تقویت کند. در این نگرش توجه به کیفیت‌های مورد عنایت مردم (نظام اجتماعی-فرهنگی) هر محله در کنار کمیت‌ها (کارکردگرایی) متبلور می‌گردد. در جامعه امروز شهری برای دستیابی به توسعه پایدار شهری محلات بنیادی‌ترین عناصر شهری و حلقه واسط بین مدیریت شهری و شهروندان

است. همچنین سیاست گذاری های دوگانه و مغایر در احداث واحدهای مسکونی ارزان قیمت و گسترش روز افزون محدوده خدماتی شهرها باعث گردیده عملاً محدوده بافت های فرسوده که عمدتاً در مناطق مرکزی شهرها واقع گردیده از دید دست اندکاران و سیاست گذاران امر توسعه مخفی مانده و عملاً به فراموشی سپرده شده اند. نوسازی در بافت فرسوده می تواند به صورت فردی و یا زیر نظر مهندسين مشاور خاص به درخواست شهرداریها ویا ارگان و سازمان خاصی در وسعت بزرگتری صورت بپذیرد که این امر نیازمند شناخت دقیق از محیط جغرافیایی، شرایط اجتماعی، باورهای قومی و فرهنگی می باشد که در صورت عدم شناخت دقیق می تواند تبعات جبران ناپذیری به بار بیاورد. لیکن قرارگیری در مسیر صحیح و دقیق می تواند اثرات مثبتی از خود به جای بگذارد و تمایل و همیاری ساکنین را نیز به همراه بیاورد. از این رونتایج طبق جدول ۹-۹ آمارها و اطلاعات بدست آمده توسط پژوهشگر حاکی از این مطلب است که پایایی سؤالات پرسشنامه محقق ساخته قطعی بوده است. همچنین جدول ۹-۱۰ نشان می دهد داده های اجتماعی مطروحه در این پژوه نیز از توزیع نرمال برخوردار بوده است. طبق نتایج حاصله از جداول ۹-۲ الی ۹-۸ می توان ادعا نمود که رضایت ساکنین از اسکان در محله در حدود ۵۳ درصد بوده و از وفاق اجتماعی لازم برخوردار نبوده و چیزی در حدود ۳۶ درصد را به خود اختصاص داده است با این حال ۷۹ درصد ساکنین تمایل به نوسازی ملک خود دارند و از این میزان در حدود ۵۳ درصد تمایل به مشارکت در ساخت دارند. همچنین تمایل به تجمیع هم در محدوده محله اتابک در حدود ۴۷ درصد می باشد که این شرایط به شدت وابسته به شرایط اقتصادی ساکنین با ۴۷ درصد از کل آمار مورد بررسی بوده است. نوسازی در این بافت تاثیرات اجتماعی مثبتی را با خود به همراه نداشته و می توان ادعا نمود مسائل ساکنین را نه تنها حل ننموده بلکه برآن اضافه نیز نموده است که از مهمترین آن می توان به حضور معتادین در سطح محله و یا سرقت های منازل مسکونی و اتومبیل های پارک شده در معابر اشاره کرد. عامل مهم دیگری که می توان به آن اشاره نمود کیفیت بصری در سطح محله است ناهمگنی ساختمان های موجود زیبایی ظاهری ندارد و خود یک نازیبایی بصری ایجاد نموده است. مشکلات فرهنگی و اجتماعی و عدم وجود قومیت های یکسان از دیگر معضلات جدی منطقه اتابک می باشد که به شدت نیازمند رسیدگی است. اما به صورت کلی نتیجه کلی حاکی از این مطلب است که نوسازی بافت محدوده محله اتابک پیامدهای مثبتی در جهت رفع فرسودگی کالبدی داشته است اما خود عاملی برای تشدید فرسودگی سایر بافت های فرسوده (نوسازی نشده) داشته است. در کنار همه وارد ذکر شده باید تاکید نمود یکی از مهمترین علت های عدم همانگی در ایجاد نوسازی عوامل اقتصادی، قوانین مدیریتی و... بوده است. در پاسخ به فرضیه اصلی پژوهش بابد این نکته را بیان نمود که عوامل اجتماعی، می تواند منجر به بهبود نوسازی بافت فرسوده محله اتابک شود اما خود منوط به ایجاد رغبت در ساکنین، تسهیل نمودن قوانین و مقررات در این حوزه و همینطور عوامل اقتصادی می باشد. ایجاد انگیزه و رغبت و همچنین برگزاری طرح های تشویقی از دیگر مواردی است که می تواند روند نوسازی را تسریع نماید. به هر حال از منظر پژوهشگر عواملی همچون رفع حقوقی و قانونی نوسازی صرفاً در بافت های فرسوده، رفع موانع فنی نوسازی، رفع موانع فرهنگی و اجتماعی نوسازی، رفع

موانع اجرایی نوسازی، رفع موانع اقتصادی و ایجاد تسهیلات کم بهره با اقساط طولانی مدت می تواند تغییرات مثبت و چشمگیرتری را در محله اتابک رقم بزند.

## References

- Abdolhossein Nikgozar, Tehran: Totiya Publications. [In Farsi]
- Ahmadi, maral, 2019, An analysis of the place of social capital in recreating worn-out historical context, Imamzadeh Yahya neighborhood by using structural equations, Urban planning knowledge, Volume 3, Number 2
- Ali Akbari, Ismail and fellow, 2006, Administrative-Political Cities and Urban Instability, Geography and Development Magazine No. Six, Pages 178-15
- Alvani, S. M. and Shirvani, A. 2006 Social capital (concepts, theories and applications), Tehran
- Amani, M, S, 2010, Spatial organization of worn-out tissue using GIS (case study: Saghez city), Master's thesis, Payame Noor University of Tehran - Payame Noor Center of Tehran - Social and
- Amirpour, M. 2007 Sociological study of the social trust of ethnic groups in relation to social Amol Urban Development and Renovation Organization, 2015
- and Naser Moharramnejad, Publication of Environmental Protection Agency, Tehran and Project Appraisal, Vol. 21, No. 1, Pp. 5-11.
- and Urban Planning
- Andalib, A, 2013 Comparative Comparative Study of Recovered Urban Textile Bodies of the
- Ayini, M. 2007, Economic, Financial and Management Issues of Improvement and Modernization of Azkia, M. and Gaffari, Gh. 1999 Sociology of Development, Kalameh Publications, Tehran. [In
- Badrij, Mudaran, 2002 Sustainable Development Indicators, Translated by: Neshat Haddad Tehrani
- Bashirieh, H. 2007 the History of Political Thoughts of the 20th Century, Volume I. and Tehran: Ney Becker & Vanclay, Pp. 1-9.
- Chan, Edwin, Grace K.L. Lee. 2008, critical factors for improving social sustainability of urban
- Colantonio & Dixon 2011 urban Regeneration & social sustainability: Best practice from European cities.
- Design and Planning Consulting Engineers, 2003
- Economic Sciences Research Institute.
- Environmental Education, Islamic Azad University of Malayer Branch. [Farsi]
- Fathi, roghayeh, shafaghi, sirous, hasan beikmohammadi, 2018, New attitudes in human geography, ten years, number one.
- Fathi, suroosh, 2018, The model of the influence of social factors on local and regional development, For residents of the Twenty-Second region, New attitudes in human geography, ten years, number one.
- Firouzabadi, S. A. 2005, Investigating the Social Capital and Its Effective Factors on the Formation
- Giddens, A, 2005 the Consequences of Modernity, translation by Mohsen Solati. Tehran: Center
- Giddens, A. 2008 Modernization and Detachment, translation by Nasser Sadejian, Tehran: Ney
- in Tehran, Ph.D. Sociology, Faculty of Social Sciences, Tehran University. [In Farsi]
- Inglehart, R. 2003 Cultural transformation in advanced industrial societies, translation by Maryam
- Interorganizational Committee on Guidelines and Principles for Social Impact Assessment (ICGPSIA)
- Jenkins, R. (2006) Pierre Bourdieu, translation by Leila Jaufshani and Hassan Chavehian, Tehran: Ney
- Kamali, A. (2003) Comparative Study of Social Trust in Two Areas of Culture and Politics, Doctor of Khayyam Block of Tehran (Iran) and the Liverpool Project (UK) (No. 23). Malayer:
- Kiwi, R. and Copenhade, L. V. (2007) Research Method in Social Sciences, translation by Mani Publications. [In Farsi]
- Ministry of Housing and Urban Development, 2016
- Omran Masoumiyah Company (2014), Book of Rules and Regulations Related to the Renovation of Worn and Disorganized Urban Textures, Omran Masoumieh Company Publications, Qom.
- Pakseresht, Soleiman, 2013, Evaluation of Social Consequences of Renovation of Worn Tissue in Atabak Neighborhood, Quarterly Journal of Contemporary Sociological Research, Second Year No. 3

policies of the state, doctoral dissertation of sociology, Islamic Azad University, Science and Publications. [In Farsi]

renewal project” Social Indicators Research, 85 (2): 243–256.

Report of Atabak Neighborhood Services and Renovation Office

Report of the Deputy of Investment and Public Participation, Tehran City Renovation Organization, 2016

Responsible for preparing comprehensive and detailed plans for Tehran.

Shamaei, Pourahmad; Ali, Ahmad; 2013; Improvement and Renovation from a Geographical Perspective, University of Tehran Press, Fifth Edition, Tehran

Social Deputy of region 15 of Tehran

Sociology, Faculty of Social Sciences: Tehran University. [In Farsi]

Statistical Center of Iran

Tehran Data Viewing Portal

Tehran Municipality Portal

Urban Textile Texts, Publications, Building and Housing Research Center, Ministry of Housing Vatar, Tehran: Kavir Publications. [In Farsi]

Vanclay, Frank. 2003. “Conceptual and Methodological Advances in Social Impact Assessment”. In Vanclay, Frank. 2003. “International Principles for Social Impact Assessment.” Impact Assessment

Vira Shahr Paydar Consulting Engineers



## **Renovation of worn-out tissue and its social effects in Atabak neighborhood\***

**Behzad Kakavand**

Ph.D. Student in Geography and Urban Planning, Central Tehran Branch,  
Islamic Azad University, Tehran, Iran

**Azita Rajabi<sup>†</sup>**

Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Central Tehran Branch,  
Islamic Azad University, Tehran, Iran

**Afshin Safahen**

Assistant Professor, Department of Geography and Urban Planning, Payame Noor University,  
Central Tehran, Iran

**Ardavan Behzad**

Assistant Professor, Department of Geography, Urban Planning, Central Tehran Branch,  
Islamic Azad University, Tehran, Iran

---

### **Abstract**

Tehran is one of the cities with a worn texture and some of its different neighborhoods are facing social anomalies caused by it. Therefore, the researcher, relying on the available documents and revealing the erosion of Atabak neighborhood, selected it as a case study to present its most important works for future studies and access to the most up-to-date situation in the neighborhood. Therefore, one of the most important objectives of this study is to investigate the most important social effects of renovation of worn-out tissue from the perspective of Atabak neighborhood residents. The research method is also applied in terms of practical purpose and based on compiling a researcher-made questionnaire and reviewing library documents. The researcher-made questionnaire measured the socio-cultural and economic components with emphasis on all the influential factors in the 50 main items and the sample size was selected using Cochran's formula for 377 citizens of the study area to be answered. Data analysis was performed using SPSS19 software and its tests. The validity and reliability of the questionnaire were confirmed by pre-testing with Cronbach's alpha coefficient for all criteria. The results indicate that the current social conditions of the study area are due to the effects of economic, managerial and other factors, and there is a favorable and significant relationship between each of them.

**Keywords: Social effects of renovation, worn texture, Tehran, renovation, Atabak neighborhood**

---

---

\*. The article is taken from a doctoral dissertation.

<sup>†</sup>. (Corresponding Author) azitarajabi@yahoo.com