

تحلیل عوامل موثر در باز آفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران

اسماعیل نصیری هنده خاله^{۱*}، مرضیه سالاری نیا^۲

^۱ دانشیار رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران
^۲ دانشجوی کارشناس ارشد رشته برنامه ریزی شهری، دانشگاه هنر، تهران، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۵/۱۲/۲۵

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۹/۱۷

چکیده

بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری از طریق بهسازی به وسیله مشارکت‌های مردمی است و هدف ایجاد تفکر و عمل جمعی است که کار مشارکتی در بازآفرینی شهری فراتر از اهداف نوسازی شهری عمل می‌کند. در این مقاله عوامل موثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری را مورد بررسی قرار می‌دهیم. بدین منظور ۴۴۸ پرسشنامه بین ساکنین بافت‌های فرسوده محله شماره ۲۰ از منطقه ۱۷ شهر تهران تکمیل و ارزیابی شده اند. روش تحقیق در پژوهش حاضر از روش توصیفی-تحلیلی و روش تجربی-پیمایشی است که با استفاده از پرسشنامه صورت می‌گیرد. ابزار تجزیه و تحلیل آماری و تحلیل آماری، نرم‌افزار SPSS است. به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها از فنون آماری پارامتری و ناپارامتری نیز استفاده شده است. نتایج به دست آمده از این تحقیق نشان می‌دهد که بین متغیرهای اجتماعی، فضایی و میزان مشارکت موثر مردم در طرح‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری رابطه معنی داری وجود دارد.

کلید واژه‌ها: بازآفرینی شهری، بافت فرسوده، مشارکت، متغیرهای اجتماعی، متغیرهای فضایی

مقدمه:

بافت‌های فرسوده در برگزیده فضاهایی است که به لحاظ تاریخی به آغاز فرایند شهری شدن کشور طی سال‌های ۱۳۳۲-۱۳۴۵ باز می‌گردد. این فضاها قبل از تشدید شهرنشینی و شهرگرایی و تحقق طرح‌های جامع شهری، نظم کالبدی فضایی خود را باز یافته‌اند (حبیبی، ۱۳۷۵، ۱۷۹-۱۸۶). فرسودگی عاملی است که زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری و به شکل گرفتن حیات شهری کمک می‌کند. این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی فضاها می‌گردد. فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و گذشت

زمان یا به سبب فقدان توسعه و نظارت فنی شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید (شیخ الاسلامی، ۱۳۸۸، ۳۲) بافت‌های فرسوده بافت‌های هستند که در فرایند زمانی طولانی شکل گرفته‌اند و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسه مراتبی بوده است ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی بوده و اغلب جوابگوی نیاز ساکنین نمی‌باشد. (حیبی و همکاران، ۱۳۸۶، ۱۶) مشکلات و محدودیت‌هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه‌ها برخی کاربری‌ها مانند فضاهای فراغتی، فقدان سلسه مراتب مناسب در شبکه ارتباطی، کاربری‌های ناسازگار، اختلال و نابسامانی در نظام کاربری زمین، موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت‌های فرسوده شهرها شده است. بافت‌های فرسوده شهری بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند این بافت‌ها از یک سو طیف گسترده‌ای از مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی رنج می‌برند و از سوی دیگر مهمترین پتانسل‌های شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تامین فضاهای باز، و بهبود و محیط زیست محسوب می‌گردند. (موسوی، ۱۳۸۵، ۱۱)

طرح مسئله

بخش عمده‌ای از بافت شهری منطقه ۱۷ شهر تهران دچار فرسودگی و ناکارآمدی است. در این محدوده سرمایه‌های انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در معرض خطر ناشی از حوادث غیر مترقبه و کژکارکردی است. بافت‌های فرسوده این منطقه به دلیل فرسودگی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تاسیسات خدماتی و وجود زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر، ارزش محیطی و اقتصادی پایینی دارند. از جمله معیارهای مرتبط با ساختار فضایی و کالبدی منطقه می‌توان به بالا بودن تراکم (جمعیتی و ساختمانی) و پایین بودن سطح خدمات شهری و نیز نامناسب بودن استانداردهای مسکن و معیارهای مربوط به ساختار اقتصادی و اجتماعی نظیر شرایط نامطلوب زندگی اشاره کرد. بطوری‌که بیش از ۵۰ درصد از بناهای آن ناپایدار و معابر آن نفوذ ناپذیر و املاک آن ریز دانه است. از این رو عدم تعادل بین تراکم بافت، نسبت توده و فضا، تفکیک اراضی و دانه‌بندی آنها در یک پهنه درجه آسیب‌پذیری آنها را در مواجهه با سوانح غیر مترقبه افزایش داده است فقر شهری اعم از کالبدی و فقر خدماتی و فقر اقتصادی ساکنان، امکان تغییر خود به خودی محیط زندگی را از بین برده لذا نیازمند اصلاح وضعیت و بازآفرینی پایدار هستند. بازآفرینی پایدار با به‌کارگیری توان‌ها و فرصت‌های موجود بر ایجاد تعادل در نحوه توزیع کمی و کیفی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم تاکید دارد. (wolini, 2011, 78) نگرش مشارکتی و تعاملی از جمله شرط اساسی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری محسوب می‌شود در این نگرش هدف ایجاد تفکر و عمل جمعی است به منظور تحقق عملی اختیار دادن به جامعه محلی از طریق سازماندهی رهبری و ظرفیت‌سازی است. نقش و اثرات بازآفرینی می‌تواند در برنامه‌ریزی محدوده‌های بافت‌های فرسوده بسیار تعیین کننده باشد، به طوری که اجرا و پیشبرد هر نوع برنامه در زمینه حفظ، نگهداری و احیای بافت‌های فرسوده با مشارکت شهروندان تحقق خواهد یافت. (شماعی، ۱۳۸۴، ۲۷۵-۲۷۸)

اهمیت و ضرورت

بافت‌های فرسوده، مجموعه‌ای از مسایل و مشکلات را دارا می‌باشند که به دلیل انباشت این مسایل در زمان طولانی، به حال خود رها شده‌اند. رویکرد بازآفرینی اینگونه بافت‌ها با تاکید بر مشارکت مردم از طریق تعامل، تقویت مشارکت مردمی، اعتماد شهروندان را در نوسازی اینگونه بافت‌ها بیشتر کرده و موجب تقویت انگیزه‌های مشارکت در آنان می‌شود. مشارکت، راهبرد و پایداری سه ضلع مثلث بازآفرینی را تشکیل می‌دهد هر سه ضلع مبنایی برای اقدام جامع و تفصیلی ارائه می‌نماید و هر یک نقش ویژه ای رادرهیافت بازآفرینی شهری ایفا می‌کنند. (kokmaz, 2003, 1360) از این رو ضرورت و اهمیت بررسی عوامل موثر در بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری و ارائه راهکارهای اساسی امری ضروری است.

اهداف

از جمله اهداف بررسی این موضوع عبارتند از:

- ۱- تبیین و شناخت شاخص‌های موثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به منظور دستیابی به پایداری شهری
- ۲- مطالعه و ارزیابی رابطه بین متغیرهای تاثیرگذار در رونق بخشی در فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و ارائه فرایندی منتخب بارویکرد مشارکتی در جهت عملیاتی کردن بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری.

پیشینه تحقیق

ویکن^۱ در تحقیقی با عنوان مشارکت مردم در بازسازی بافت‌های فرسوده به بررسی تاثیر عوامل مشارکت‌های مردمی و وجود رهبران محلی به بازسازی بافت‌های فرسوده پرداخته است و اظهار داشته است که هر چه رهبران محلی (مدیریت محلی) کارآتر باشد بازسازی بافت‌ها نیز ثمربخش خواهند بود. (Wiccan, 2000, 56). نتایج پژوهش‌های گروه مطالعات برنامه‌ریزی شهری دانشگاه یوکلین در ایالات متحده آمریکا حاکی از آن است که در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با افزایش تجارب و آگاهی مردم و تجهیز آنها به مهارت‌های مشارکت می‌توان در نوسازی اینگونه بافتها اقدامات موثری انجام داد. (Maclen, 2008, 63).

مطالعات راکبین^۲ در هند نشان می‌دهد که بازآفرینی بافت‌های فرسوده با مشارکت مردم، اثربخشی مضاعفی در آگاهی شهروندان نسبت به حقوق شهروندی و ضرورت شناخت پتانسیل‌ها و توانمندی‌های آنها در تغییر کیفیت محیط زندگی دارد. (Rokiwan, 2011, 89).

نتایج مطالعات حسین‌پناه با تاکید بر بافت‌های فرسوده بیانگر وجود رویکردی انسان محور در مطالعات بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با نگرش بر نوسازی پایدار و درون‌زا دارد (حسین‌پناه، ۱۳۸۰، ۳۳). مطالعات فرهادی در ارزیابی مشارکت مردم در پروژه‌های شهری نشان می‌دهد که عواملی چون اعتقاد به مشارکت، آشنایی و رضایت از فعالیت انجام شده در نیل به اهداف مشارکت مردم در پروژه‌های شهری حایز اهمیت است (فرهادی، ۱۳۷۹، ۱۳۷).

¹ Wiccan

² Rokiwan

اهمیت مشارکت مردم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در مطالعات پوراحمد حاکی از آن است که در رویکرد بازآفرینی، غلبه با نگرش تعاملی، تاکید به توسعه از درون می باشد (پوراحمد، ۱۳۸۹، ۱۸).
 جمال محمدی در پژوهش به کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری در شهر قزوین اظهار می‌دارد که سطح پایین مهارت مشارکت عمدتاً از علل وقوع افت شهری در ناحیه مورد مطالعه بوده است (محمدی، ۱۳۸۹، ۱۶۰).
 نتایج مطالعات سازمان عمران و نوسازی شهری در سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد که بازآفرینی بافت‌های فرسوده اقدامی موثر در استفاده بهینه و مجدد از بافت‌های فرسوده و راهبردی مناسب در سیاست‌های توسعه شهری است (سازمان عمران و نوسازی شهری، ۱۳۹۰، ۶۸-۵۱).

سوال و فرضیه‌ها

پرسش‌های اساسی این مطالعه عبارتند از: علل و عوامل ساختاری تاثیرگذار در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری کدامند و با تقویت کدام یک از متغیرها می‌توان میزان بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری را افزایش داد. در ادامه با طرح دو فرضیه به بررسی موضوع پرداخته شده است: ۱- بین متغیرهای اجتماعی (تعلق خاطر به مکان، اعتقاد به مشارکت، نگرش و آگاهی، اعتماد) و میزان مشارکت مردم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده رابطه مستقیم وجود دارد.

۲- بین متغیرهای فضایی (رضایتمندی از طرح‌ها و پروژه‌ها، کیفیت زندگی، اولویت‌های نوسازی، رضایتمندی از سکونت) و میزان مشارکت در بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده رابطه معنی داری وجود دارد.

روش تحقیق

در تحقیق حاضر، از روش توصیفی- تحلیلی و روش تجربی- پیمایشی استفاده شده است. برای طراحی پرسشنامه‌ها ابتدا اهداف تحقیق به پرسش‌های اساسی تبدیل شدند و سپس با بررسی مطالعات میدانی و پیمایشی، متغیرهای مستقل و وابسته پرسش‌ها تعیین شدند. محاسبه حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران انجام گرفت که با احتساب خطای ۵ درصد ۴۸ نفر به دست آمد و به صورت تصادفی سیستماتیک تکمیل شد. نتایج حاصل از طریق ضریب آلفای کرونباخ ۰/۸۸ به دست آمد که بیانگر روایی و اعتبار بالای پرسشنامه‌هاست. به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها از فنون آماری پارامتری و ناپارامتری با توجه مقیاس سنجش هر متغیر و با استفاده از نرم‌افزار SPSS انجام گرفت. برای انجام آزمون فرضیات و سنجش همبستگی بین متغیرهای مستقل و وابسته تحقیق از آزمون همبستگی پیرسون و همبستگی رتبه‌ای اسپیرمن استفاده شده است.

معرفی متغیرها

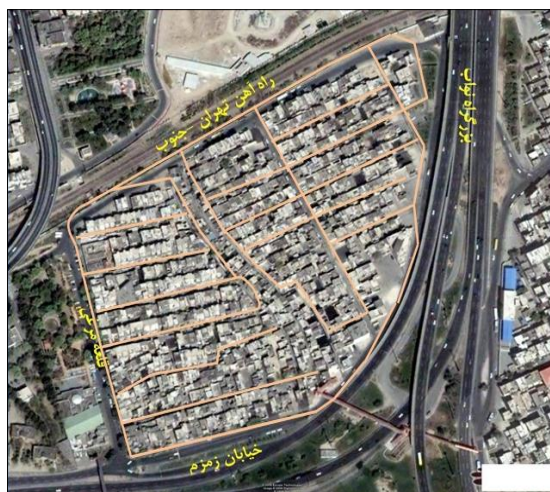
متغیرهای این تحقیق عبارتند از: الف- متغیرهای اجتماعی ب- متغیرهای فضایی. در بررسی متغیرهای اجتماعی از معیارهایی چون تعلق خاطر به مکان، اعتقاد به مشارکت و اعتماد استفاده شده است و در بررسی متغیرهای فضایی

از شاخص‌هایی از جمله رضایت شهروندان از طرح‌ها شهری، کیفیت زندگی، اولویت نوسازی و رضایتمندی از سکونت مورد ارزیابی قرار گرفته است.

محدوده قلمرو پژوهش

منطقه ۱۷ تهران، منطقه‌ای با بافت کالبدی "خودرو" واقع در پهنه‌ی دشت آبرفتی و در جنوب غربی تهران، در مجاورت مناطق (۱۹، ۱۸، ۱۶، ۱۰، ۹) واقع شده است. این منطقه از شمال به منطقه ۱۰، از جنوب به منطقه ۱۹، از شرق به مناطق ۱۶ و ۱۱ و از شمال غرب و غرب به مناطق ۹ و ۱۸ محدود می‌شود. (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، ۱۳۸۷، ۱۰) منطقه موصوف از نظر تقسیمات فضایی در حال حاضر دارای سه ناحیه نامتقارن از نظر وسعت، کارکرد و جمعیت، و بیست و یک محله ناهمگون از نظر میزان جمعیت است، سازمان فضایی منطقه فاقد مراکز ناحیه‌ای و محله‌ای است (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، ۱۳۸۷).

محله ۲۰ قسمت جنوبی محله بلورسازی در منطقه ۱۷ می‌باشد. در حال حاضر نام این محله، محله هشت متری جعفری و در تقسیم بندی شهری محله ۲۰ است. این محله از شمال به: راه آهن تهران - تبریز، از جنوب به: نیروی هوایی، از شرق به: بزرگراه نواب صفوی و از غرب به: خیابان قلعه مرغی محدود می‌شود.



شکل ۱: موقعیت محله مورد مطالعه در منطقه ۱۷

مساحت محله ۲۰۰۶ هکتار است. در طرح تفصیلی جدید منطقه ۲۶،۹۵ هکتار عنوان شده است و این محله کوچکترین محله ناحیه ۳ منطقه ۱۷ می‌باشد. شاخصه اصلی محله، جزیره بودن محله و عبور دو خط راه‌آهن از آن می‌باشد. جمعیت محله طبق داده‌های مرکز آمار در سال ۱۳۸۵، ۶۷۲۲ نفر می‌باشد و هفدهمین محله از نظر جمعیت با تراکم ۳۵۲ نفر (نسبتاً بالا) است.

مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

نظریه بازآفرینی شهری از دهه ۱۹۶۰ طیف وسیعی از طرح‌ها را در مناطق مختلف در بر گرفت، در واقع تغییرات

در مدیریت و مرمت بافت‌های قدیمی با تغییر در ساختار اقتصادی و واگذاری قدرت از دولت مرکزی به دولت‌های محلی، رویکرد جدیدی با عنوان بازآفرینی در مدیریت شهری شگل گرفت (کلانتری و پورا احمد، ۲۲، ۱۳۸۴). بازآفرینی به دنبال حل مشکلات فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری از طریق بهسازی به وسیله مشارکت‌های مردمی است این رویکرد تنها به دنبال باز زنده‌سازی مناطق متروکه نیست بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی، کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیر نشین زندگی می‌کنند سروکار دارد (McDonald, 2009, 52). به صورت ایده آل بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف مداوم عملکرد است و اجرای آن از طریق برنامه‌های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکرد است (Kearns, 2010, 43). به معنای بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده، در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می‌باشد. بازآفرینی مجموعه اقداماتی است که به حل مسایل شهری منجر شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی را فراهم کند. (Roberts, 2008, 17). بازآفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی در مقیاس شهری، منطقه‌ای و ملی و مشتمل بر اصول زیر می‌باشد: (zabin, 2011, 98)

تغییر و تحولات اقتصادی: افزایش فرصت‌های شغلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی و منطقه‌ای و شهری (صحی زاده، ۱۵، ۱۳۸۳). تغییر و تحولات کالبدی: سازماندهی و نوسازی و حل مسایل مرتبط با فرسودگی کالبدی به همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب بافت‌های فرسوده از طریق مشارکت‌های مردمی. (حاجی پور، ۷، ۱۳۸۶) تغییر و تحولات اجتماعی: بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی.

کیفیت محیط زیست و توسعه پایدار: بازآفرینی شهری می‌تواند سبب ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط زیست بشود (فلامکی، ۱۳۸۶، ۱۶۸).

در این رویکرد بر مشارکت چند بخشی با تاکید بر نقش جوامع محلی تاکید می‌شود و هدف ایجاد تفکر و عمل جمعی است که کار مشارکتی در بازآفرینی شهری فراتر از اهداف نوسازی شهری عمل می‌کند (Nimon, 2011, 69). در این عمل مشارکتی در باز آفرینی کالبدی موضوعاتی چون استفاده مجدد از ابنیه خالی، ارتقاء کیفیت محیط زیست، زندگی پایدار احساس غرور در یک مکان استفاده فزاینده عمومی از فضا که منجر به کاهش نابودی اموال عمومی و افزایش امنیت شود. (Warhan, 2001, 48-49). پیش شرط برای بازآفرینی موفق بافت‌های فرسوده، ادغام و یکپارچه سازی رویکردهای بخشی از طریق مشارکت مردمی است. ماهیت یکپارچه بازآفرینی شهری را باید ایجاد مشارکت مناسب برای هدایت فرایند مذکور به سمت ارتقاء کیفیت زندگی تقویت کرد. بنابراین هماهنگ و توافق میان شهروندان و دستگاه‌های اجرایی یکی از مهمترین مباحث است (BIMYRU, 2009, 52).

یافته‌های پژوهش

تحلیل متغیرهای اجتماعی موثر در بازآفرینی

یافته‌های جدول شمار ۱ نشان می‌دهد که از نظر پرسش شوندگان، رعایت قوانین و حقوق شهروندی بامیانگین ۴/۹ و انحراف معیار ۱/۲ بیشترین تاثیر را بر ابعاد مشارکت مردم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله مورد مطالعه داشته است.

جدول ۱: توزیع درصد نظرات مردم برحسب ابعاد مشارکت در بازآفرینی بافتهای فرسوده

مشارکت در امور محله	میانگین	انحراف معیار
تشویق دیگران به مشارکت	۴/۸	۰/۹
رعایت قوانین و حقوق شهروندی	۴/۹	۱/۲
پرداخت به موقع عوارض	۳/۲	۰/۷

منبع: یافته های تحقیق

یافته‌های پرسشنامه‌ها در مورد متغیرهای اصلی شرکت در بازآفرینی بافتهای فرسوده شهری بیشتر از حد متوسط ارزیابی شده است. ۶۴/۸۹ درصد از شهروندان اظهار داشته‌اند که در میان عوامل ساختاری، آگاهی ساکنین بافتهای فرسوده از حقوق قانونی و آگاهی آنان از توانمندی برای تغییر محیط زندگی، به عنوان یکی از محورهای گسترش مشارکت شهروندان در بازآفرینی بافتهای فرسوده است. رویکرد توجه به منفعت اجتماعی که به نوعی با مشارکت اجتماعی ارتباط دارد مورد ارزیابی قرار گرفته است. اطلاعات میدانی جدول ذیل نشان می‌دهد که میزان تمایلات ۸۹/۱ درصد از خانوارها در ارتباط با مشارکت جمعی است، بنابراین می‌توان گفت که گرایش عمومی جامعه آماری عمدتاً در راستای مشارکت جمعی است. نوع گرایشات مشارکت ساکنان بافتهای فرسوده در بازآفرینی بافتهای فرسوده عمدتاً (۸۹/۱) جمعی است به عبارت دیگر اکثریت ساکنین ترجیح می‌دهند که به صورت تجمیعی در بازآفرینی بافتهای فرسوده شرکت کنند (جدول ۲).

جدول ۲: نوع گرایشات مشارکت ساکنان بافتهای فرسوده در بازآفرینی بافتهای فرسوده

ردیف	نوع گرایش‌ها	تعداد خانوارها درصد
۱	جمعی	۸۹/۱
۲	فردی	۱۰
۳	سایر	۱/۱
۴	جمع	۱۰۰۰

منبع: مطالعات میدانی، ۱۳۹۰

جدول ۳: عوامل موثر بر معنی دار بودن مردم برای مشارکت در پروژه بازآفرینی

متغیرها	value	درجه آزادی	Sig
اعتقاد به مشارکت در بازآفرینی بافتهای فرسوده	۴۰/۸۳	۶	۰/۰۰۰
آگاهی و اطلاع از پروژه‌ها	۲۰/۲۸	۶	۰/۰۰۰
رضایت‌مندی از عملکرد پروژه‌ها	۲۰/۸	۶	۰/۰۰۰
درصد مشارکت	۱۰/۱	۶	۰/۰۱
سن	۷/۲	۶	۰/۰۱

منبع: یافته‌های تحقیق

نتایج جدول فوق نشان می‌دهد که متغیرهای اعتقاد به مشارکت با $40/83$ و آگاهی و اطلاع از پروژه با $20/8$ و درجه آزادی ۶ و $sig=0/000$ بیشترین تاثیر را در بین متغیرها بر مشارکت در پروژه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده داشته است. بطوری که با افزایش آگاهی شهروندان و اطلاع رسانی به موقع از عملکرد پروژه‌ها، زمینه رضایت‌مندی جامعه مورد نظر افزایش یافته و میزان قابلیت‌های شهروندان برای مشارکت نیز افزایش می‌یابد.

نتایج تحلیل جداول بیانگر آن است که تا چه اندازه حس تعلق خاطر به مکان در میان شهروندان ساکن بافت‌های فرسوده با مشارکت بازآفرینی بافت‌های فرسوده رابطه مستقیم دارد. بطوری که ضریب کندال با $0/092$ و در سطح اطمینان ۹۹ درصد رابطه خطی بین دو متغیر برقرار است. برطبق آزمون در سطح ۹۹ درصد معناداری تاثیر مشارکت مردم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاثیر آن بر رضایت‌مندی ساکنان از مسکن و تعلق خاطر به ماندگاری در محله مورد نظر مشاهده می‌شود.

چنانچه ملاحظه می‌شود بین دو متغیر اعتماد درون گروهی و مشارکت در بازآفرینی بافت با توجه به میزان همبستگی $r=0/143$ و سطح معنی‌داری $0/01$ رابطه کاملاً مثبت و معنی‌دار وجود دارد. به منظور تعیین عوامل کلیدی موثر بر مشارکت شهروندان در بازآفرینی بافت‌های فرسوده از آزمون ضریب همبستگی پیرسون استفاده شد. چون مقدار $sig=0/000$ است و نیز ضریب تعیین R^2 آن نیز $0/72$ و بیانگر آن است که رگرسیون خطی $0/67$ درصد از متغیر وابسته است. لذا هرچه میزان مشارکت اجتماعی در بین افراد بیشتر باشد بازآفرینی نیز بیشتر خواهد بود.

افزایش مشارکت اجتماعی باعث تسهیل در روند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری می‌شود و با توجه به ضریب همبستگی اسپیرمن رابطه مستقیم و معنادار بین دو متغیر تأیید می‌شود. به عبارت دیگر با افزایش مشارکت اجتماعی و فراهم سازی زمینه آن، می‌توان روند بازآفرینی روند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری را تسریع بخشید.

جدول ۴: رگرسیون ابعاد مشارکت

sig	t	ضریب Bta	ضرایب غیراستاندارد		متغیر
			خطای استاندارد	ضریب B	
0/000	7/42	7/42	0/14	1/81	مشارکت رسمی
0/000	11/8	11/8	0/09	1/22	اعتماد نهادی
0/000	9/2	9/2	0/8	1/12	اعتماد عمومی
0/000	8/3	8/3	0/7	1/3	آگاهی و توجه
0/000	7/2	7/2	0/6	1/24	همیاری

منبع: یافته‌های تحقیق

طبق جدول فوق زیرمجموعه‌های مشارکت از آگاهی و توجه، همیاری، اعتماد عمومی، اعتماد نهادی، مشارکت رسمی به دست آمده است. ضرایب B در متغیرهای مشارکت رسمی ($1/81$) و اعتماد نهادی ($1/22$) و همیاری ($1/24$) ارزیابی شده است که در همگی در سطح $0/000$ معنی‌دار می‌باشند. بین بازآفرینی بافت‌های فرسوده با مشارکت مردم رابطه معنی‌داری وجود دارد. نتایج این آزمون بیانگر آن است که میزان رضایت‌مندی در محله مورد

مطالعه در حد مطلوبیت ارزیابی شده است با توجه به میانگین پاسخها رقم بالاتری را نشان می‌دهد و می‌توان گفت که میزان رضایت‌مندی جامعه آماری از معیار مورد بررسی بیشتر است و لازم به ذکر است که با توجه به سطح معناداری به دست آمده (۰/۰۰۰) در بین تمام گویه‌ها سطح معناداری کامل وجود دارد.

تحلیل متغیرهای فضایی موثر در بازآفرینی

با در نظر گرفتن روش‌های اولویت‌های مختلف مشارکت‌های مردم در اجرای طرح‌های بازآفرینی مردم بدون جابه‌جایی از محل زندگی، مشارکت بیشتر و میزان موفقیت طرح‌های بازآفرینی افزایش می‌یابد. تحلیل رابطه بین بازآفرینی و کیفیت زندگی در محله مورد مطالعه از وجود رابطه مستقیم معناداری در سطح آلفا ۰/۰۴ دارد به طوری که با افزایش بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مجموع شاخص‌های کیفیت زندگی نیز افزایش یافته است (جدول ۵).

جدول ۵: رضایت از شاخص‌های کیفیت زندگی بعد از بازآفرینی بافت‌های فرسوده

شاخص‌ها	ضریب	میانگین	درجه آزادی	انحراف از میانگین	سطح معناداری
رضایت از خدمات	۲/۸۵	۴/۸	۳۵۲	۱/۶	۰/۰۰۰
خدمات حمل و نقل	۱/۲۰	۳/۵	۳۳۸	۱/۹	۰/۰۰۰
ویژگی‌های کالبدی مسکن	۳/۸	۵/۲	۳۴۲	۱/۱	۰/۰۰۰
هویت محله‌ای	۲/۹	۳/۱	۳۵۸	۱/۱	۰/۰۰۰
تعاملات اجتماعی	۳/۲	۴/۵	۳۴۰	۱/۱	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق

تحلیل آماری واریانس تفاوت ابعاد کیفیت زندگی در قبل و بعد از بازآفرینی بافت‌های فرسوده تفاوت‌های معنی‌داری را در قبل و بعد از بازآفرینی در جدول ۶ نشان می‌دهد، بطوریکه ابعاد کالبدی با ۴۹۲۳/۲ بالاترین جمع مجذورات را بعد از بازآفرینی نشان می‌دهد.

جدول ۶: تحلیل واریانس تفاوت ابعاد کیفیت زندگی در قبل و بعد از بازآفرینی بافت‌های فرسوده

ابعاد	سطح معنی‌داری	جمع مجذورات		میانگین مجذورات	
		قبل از بازآفرینی	بعد از بازآفرینی	قبل از بازآفرینی	بعد از بازآفرینی
کالبدی	۰/۰۰۰	۳۸۰۱/۷	۴۹۲۳/۲	۱۰/۵	۲۰/۹
محیطی	۰/۰۰۱	۲۵۲۰/۳	۳۷۵۳/۲	۸/۲	۱۸/۸
اقتصادی	۰/۰۰۱	۱۴۷۰/۲	۲۷۲۳/۳	۱۱/۵	۲۵/۲
اجتماعی	۰/۰۰۰	۱۳۲۰/۸	۱۹۴۶/۸	۱۰/۳	۲۳/۱
مجموع	۰/۰۰			۴۰/۹	۹۷/۸

منبع: یافته‌های تحقیق

لازم به ذکر است که به منظور سنجش معناداری از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است که نتایج آن در جدول ۷ آورده شده است در این جدول رابطه بین شاخص‌های کیفیت زندگی و بازآفرینی در سطح ۰/۰۰۰ معنی‌دار است.

جدول ۷: ضریب همبستگی بین بازآفرینی و مجموع شاخص‌های کیفیت زندگی

شاخص‌ها	ارزش‌ها	شاخص کیفیت زندگی	بازآفرینی
شاخص کیفیت زندگی	همبستگی پیرسون	۱	۰/۹۲۳
	معناداری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
مسیر بازآفرینی	همبستگی پیرسون	۰/۹۲۳	۱
	سطح معناداری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق

برای به دست آوردن وضعیت رضایتمندی از آزمون t تک نمونه ای استفاده شد، عدد ۳ به عنوان رضایتمندی انتخاب شد. نتایج آزمون فوق حاکی از آن است که میزان رضایتمندی بالا است. براساس آزمون t هر یک از متغیرهای مشاهده شده در جدول بالا با متغیر سکونت در بافت‌های فرسوده تجمیع شده رابطه معنی‌داری دارند.

جدول ۸: نتایج آزمون t، آزمون رضایتمندی شهروندان از سکونت در بافت‌های فرسوده تجمیع شده

متغیر	T	Df	sig
تسهیلات و امکانات	۳/۸	۲۳۰	۰/۰۰۰
روابط عاطفی بین همسایه‌ها	۴	۲۳۰	۰/۰۰۰
بهداشت محیط	۳/۲	۲۳۰	۰/۰۰۰
دسترسی به خدمات	۳/۱	۲۳۰	۰/۰۰۰
روابط اجتماعی	۴/۱	۲۳۰	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق

نتایج پژوهش نشان می‌دهد که بین کلیه متغیرهای مربوط به آشنایی ساکنان با پروژه‌های بازآفرینی و متغیر وابسته پژوهش ارتباط معنی‌داری وجود دارد.

در قسمت دوم فرضیه با توجه به میزان p که کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد نتیجه می‌گیریم که بین رابطه بین دو متغیر اعتماد مردم و مشارکت رابطه معنی‌داری وجود دارد و با افزایش میزان اعتماد مردم به سازمان متولی مشارکت مردمی نیز در جهت نوسازی افزایش خواهد یافت.

نتایج تحلیل رگرسیون چند متغیره جدول ۹ نشان می‌دهد که بین دو متغیر مستقل و متغیر وابسته میزان مشارکت خانوارها در طرح بازآفرینی رابطه خطی وجود دارد. (sig<0/05) براین اساس و براساس مقیاس صفر تا صد در صد، میانگین تمایل ماندگاری در محله مورد مطالعه و عدم مهاجرت از بافت فرسوده را بر اساس طرح مشارکت

مردم در بازآفرینی، در حد خوب ارزیابی شده است. بنابراین باید افزود که تمایل به مهاجرت از بافت‌های فرسوده در افرادی که گسترش مثبتی به شیوه مشارکت مردم در بازسازی بافت‌های فرسوده دارند کاهش می‌یابد.

جدول ۹: عوامل موثر بر بازآفرینی با استفاده از رگرسیون چند متغیره

ردیف	متغیر	B	Sd	Beta	F	Sig
۱	توجه به نظرات مردم	۱۹/۲	۸/۲	۰/۷۲	۴/۰۹	۰/۰۰۵
۲	مقدار ثابت	۳۴/۸	۱۴/۵		۳/۱۷	۰/۰۰۹

منبع: یافته‌های تحقیق

جدول ۱۰: نتایج تحلیل واریانس در رگرسیون نهایی

منابع تغییر	مجموع مجذورات	درجه آزادی	میانگین مجذورات	ضریب رگرسیون	ضریب تبیین	سطح معنی دار
رگرسیون	۴۷۲۳۷/۲۹	۵	۱۲۳۵۲/۲۳	۰/۸۲۳	۰/۷۱۵	<۰/۰۰۱
باقیمانده	۲۴۵۲۸/۲۳	۳۴۸	۱۱۸/۰۴			
کل	۸۸۰۸۱/۲۳	۳۵۶				

نتایج تحلیل رگرسیون چند متغیره نشان می‌دهد که بین دو متغیر مستقل و متغیر وابسته میزان مشارکت خانوارها در طرح بازآفرینی رابطه خطی وجود دارد. (sig<0/05) تحلیل واریانس یک طرف نیز معنی دار بودن رگرسیون و رابطه خطی بین متغیرها را نشان می‌دهد.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

به منظور جلوگیری از گسترش روزافزون بافت‌های فرسوده به رویکرد نوینی در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری نیاز است. مطالعات این پژوهش نشان داد که بازآفرینی بافت‌های فرسوده در چارچوب اهداف و سیاست‌ها و راهبردها می‌تواند بسیار موثر باشد. بازآفرینی بافت‌های فرسوده بامشارکت مردم پیوند عمیقی بین شهروندان و مدیریت شهری برقرار می‌سازد و به تجدید حیات بافت‌های فرسوده شهری منجر می‌شود. با توجه به پژوهش انجام شده در ارتباط با فرضیه اول باید افزود که یافته‌های پرسشنامه‌ها در مورد متغیرهای اصلی شرکت در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بیشتر از حد متوسط ارزیابی شده است. اطلاعات میدانی نشان می‌دهد که میزان تمایلات ۸۹/۱ درصد از خانوارها در ارتباط با مشارکت جمعی است. نتایج نشان می‌دهد که متغیرهای اعتقاد به مشارکت با ۴۰/۸۳ و آگاهی و اطلاع از پروژه با ۲۰/۸ و درجه آزادی ۶ و $\text{sig}=۰/۰۰۰$ بیشترین تاثیر را در بین متغیرها بر مشارکت در پروژه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده داشته است. بطوری که با افزایش آگاهی شهروندان و اطلاع‌رسانی به موقع از عملکرد پروژه‌ها، زمینه رضایت مندی جامعه مورد نظر افزایش یافته و میزان قابلیت‌های شهروندان برای مشارکت نیز افزایش می‌یابد. لذا هرچه میزان مشارکت اجتماعی در بین افراد بیشتر باشد بازآفرینی نیز بیشتر خواهد بود. افزایش مشارکت اجتماعی باعث تسهیل در روند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری می‌شود و

با توجه به ضریب همبستگی اسپیرمن و مقدار $\text{sig}=0/000$ رابطه مستقیم و معنادار بین دو متغیر تأیید می‌شود. فرضیه دوم تاثیر عوامل فضایی را در بازآفرینی بافت‌های فرسوده موثر می‌دانست در این راستا تحلیل آماری واریانس تفاوت ابعاد کیفیت زندگی در قبل و بعد از بازآفرینی بافت‌های فرسوده تفاوت‌های معنی‌داری را در قبل و بعد از بازآفرینی را نشان می‌دهد. بطوریکه ابعاد کالبدی با $4923/2$ بالاترین جمع مجذورات را بعد از بازآفرینی نشان می‌دهد. با توجه به میزان p که کمتر از $0/05$ می‌باشد نتیجه می‌گیریم که بین رابطه بین دو متغیر اعتماد مردم و مشارکت رابطه معنی‌داری وجود دارد و با افزایش میزان اعتماد مردم به سازمان متولی، مشارکت مردمی نیز در جهت نوسازی افزایش خواهد یافت. بنابراین باید افزود که تمایل به مهاجرت از بافت‌های فرسوده در افرادی که گسترش مثبتی به شیوه مشارکت مردم در بازسازی بافت‌های فرسوده دارند کاهش می‌یابد. ($\text{sig}<0/05$) تحلیل واریانس یک طرف نیز معنی‌دار بودن رگرسیون و رابطه خطی بین متغیرها را نشان می‌دهد.

پیشنهادها

- در جهت تحقق اهداف بازآفرینی و سیاست‌های مرتبط با آن به پیشنهادات زیرارائه می‌شود:
- ۱- راهبری مدیریت بازآفرینی از طریق ایجاد هماهنگی بین گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع.
 - ۲- ترغیب و بسیج توانمندی‌های توسعه‌ای شهر، منابع و انگیزه‌های بالقوه و بالفعل موجود در بافت‌های فرسوده با رویکرد فرصت محور، اطمینان بخش و مشارکت برانگیز.
 - ۳- ایجاد تشکل‌های مردمی و تشکیل موسسات و شرکت‌های ارائه دهنده خدمات بازآفرینی و همچنین شرکت توسعه شهری مورد حمایت قرار گیرد.
 - ۴- ایجاد ساختار تشکیلاتی غیرمتمرکز و غیر دولتی برای نهادهای محلی از طریق مشارکت در طرح‌های بازآفرینی.
 - ۵- اطلاع رسانی از تاثیرات مثبت طرح‌های مثبت بازآفرینی بافت‌های فرسوده برای شهروندان ضروری است و شهروندان بطوریکه بیشتر با فواید این طرح‌ها آشنا شوند، تبیین فرایند اجرایی آن مطلوب‌تر خواهد بود.
 - ۶- کمک دولت به مردم در محدوده بافت برای ساخت و اجرای طرح توسط شهروندان از طریق دادن کمک‌های مالی و تخفیف عوارض نوسازی و تراکم ساخت در هنگام صدور پروانه.
 - ۷- تصویب قوانین برای مشارکت هرچه بیشتر بانک‌ها و موسسات خصوصی به منظور اعطای وام به شهروندان برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده.
 - ۸- تلاش برای ایجاد اعتماد متقابل بین شهروندان و متولیان برنامه‌ریزی شهری.

منابع

- ۱- محمدصابر، ۱۳۸۸، بازشناسی قابلیت‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده بخش میانی، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی شماره ۳۵، صص ۱۵۶-۱۴۱، دانشگاه تهران.

- ۲- پوراحمد، احمد، ۱۳۸۹، سیر تحول مفهوم بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه شهر ایرانی، اسلامی، شماره ۳، صص ۳۲-۱۰، جهاد دانشگاهی.
- ۳- حاجی پور، خلیل، ۱۳۸۶، مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری، فصلنامه اندیشه ایرانشهر، شماره ۹ و ۱۰، صص ۱۸-۵، تهران.
- ۴- حبیبی، کیومرث، ۱۳۸۶، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان، کردستان.
- ۵- حبیبی، سیدمحسن و مقصودی، ملیحه، ۱۳۷۵، مرمت شهری، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ۶- حسین پناه، علی، ۱۳۸۰، ضرورت رویکرد انسان محوری در بافت‌های فرسوده شهری، اداره عمران و نوسازی شهری همدان.
- ۷- سازمان عمران و نوسازی شهری، ۱۳۹۰، باز آفرینی و احیای بناهای فرسوده شهری، مجموعه مقالات شماره ۷، جلد اول، تهران، صص ۷۷-۳۳.
- ۸- شماعی، علی و پوراحمد، احمد، ۱۳۸۴، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ۹- شیخ الاسلامی، علیرضا، ۱۳۸۸، بررسی و تحلیل وضعیت کالبدی بافت قدیمی شهر نهاوند، فصلنامه جغرافیایی آمایش شماره ۲، صص ۳۲-۱۸، دانشگاه آزاد اسلامی ملایر.
- ۱۰- شهرداری تهران، ۱۳۸۷، طرح توسعه شهری منطقه ۱۷ شهرداری تهران، معاونت معماری و شهرسازی، تهران.
- ۱۱- صبحی زاده، مهشید، ۱۳۸۳، حفاظت و توسعه شهری، فصلنامه شهرسازی و معماری، سال چهاردهم، شماره ۴۵، صص ۱۸-۳، تهران.
- ۱۲- فرهادی، رودابه، ۱۳۸۹، ارزیابی مشارکت مردم در پژوهش‌های شهر سالم کوی سیزده آبان، فصلنامه علمی - پژوهشی - جغرافیا، شماره ۲۷، صص ۱۴۶-۱۲۰، تهران.
- ۱۳- فلامکی، منصور، ۱۳۸۶، باز زنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ۱۴- محمدی، جمال، ۱۳۸۹، به کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری در شهر قزوین، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیا، شماره ۲۷، صص ۱۶۰-۱۴۸.
- ۱۵- موسوی، حمیدرضا، ۱۳۸۵، ضرورت بکارگیری الگوهای فرایند طراحی شهری با تمرکز مشارکت مردم، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، صص ۲۳-۱۱، دانشگاه تهران.
- 16- Blmyru, R. 2009, urban sustainable ,ltd ,London.
- 17- Kokmaz, F. 2003, urban regeneration of old and historical site, ltd, London.
- 18- Kerens, G. 2010, selling palaces, Oxford: programs press .
- 19- Maclen, B. 2000, urban Planning for sustainable, Depart man of urban Planning, ukiwn university, New York.
- 20- McDonald, S. 2009, urban Regeneration for sustainable communities, Ltd, London.
- 21- Nimon, G. 2011, The Dictionary of urbanization, a comparative study Streetwise press.
- 22- Robert S. 2008, urban Regeneration, Hand book, London.
- 23- Rokiwan, G. 2011, The Life style in urban planning, European Experience, Newcastleuniversity .
- 24- Warhan, B. 2010, urban Regeneration in Asia: Rutledge, London.
- 25- Wikan, B. 1978, The Politics of urban Regeneration New York: rout ledge.

-
- 26- Wolin, f. 2011, urban and new approach in Regeneration: Rutledge, London.
27- zabin, r. 2011, erode texture urban Experience New York: Rutledge.

