

بررسی عوامل اجتماعی موثر بر تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی (مطالعه موردی: محله امامزاده عبدالله تهران)

نادر مروتی*

دکتر غلامرضا لطیفی**

تاریخ دریافت: ۸۹/۱۲/۹

تاریخ پذیرش: ۹۰/۶/۷

چکیده

این مقاله، به بررسی عوامل اجتماعی موثر بر تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی پرداخته است. در این رابطه عواملی همچون میزان و وضعیت اعتماد به همسایگان، همکاری ساکنین در امور جمعی، تعلق خاطر به محله، علاقه به آپارتمان‌نشینی بررسی شده و اطلاع از وجود ضمانت‌های قانونی در طرح نوسازی چگونگی رابطه آنها با میزان تمایل ساکنان بافت‌های

* کارشناس ارشد برنامه‌ریزی منطقه‌ای دانشگاه علامه طباطبائی و مدرس دانشگاه پیام نور

** استادیار برنامه‌ریزی اجتماعی دانشگاه علامه طباطبائی

فرسوده به نوسازی تعیین گردیده است. پس از طرح مباحث نظری درباره عوامل موثر بر شکل‌گیری و تشدید وضعیت بافت‌های فرسوده، شیوه‌های مداخله مطرح گشته است که در این پژوهش شیوه مداخله مردم‌گرایانه مدنظر بوده است. جامعه آماری تمام خانوارهای ساکن در محله امام زاده عبدالله واقع در منطقه ۹ شهرداری تهران بوده است، و حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران به دست آمده است. روش تحقیق پیمایش بوده و برای جمع‌آوری داده‌ها از ابزار پرسشنامه استفاده گردیده است. نمونه‌گیری به شیوه خوشه‌ای چندمرحله‌ای بوده که در داخل خوشه‌های انتخاب شده نمونه‌ها به صورت تصادفی ساده انتخاب گردیده‌اند. برای تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار SPSS استفاده شده است و از آمار توصیفی و تحلیلی برای تحلیل داده‌ها استفاده شده است. نتایج به دست آمده نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین متغیرهای بررسی شده با میزان تمایل به نوسازی در بین ساکنان محله امام زاده عبدالله وجود دارد.

واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده، نوسازی، مداخله، مشارکت

مقدمه

رشد شتابان شهرنشینی و شهرگرایی به ویژه در کشورهای در حال توسعه، اداره شهرها را با مشکلات جدی روبرو ساخته است. رشد مسائل اجتماعی، اقتصادی و کالبدی و فرهنگی در شهرها، بر پیچیدگی موضوع افزوده است به همین سبب و با توجه به شرایط یاد شده، شهرهای جهان سومی و به طور خاص کلان‌شهرها مشکلات عمده‌ای چون مهاجرت روستاییان به شهر، ترافیک، آلودگی هوا، مسکن، آب و فاضلاب، کمبود سرانه‌ها و بسیاری از فاکتورهای دیگر، بر معضلات اداره شهرها افزوده است. شیوه‌های مناسب مدیریت شهری می‌تواند ضمن اداره شهرها به تدریج از حجم مشکلات کم نماید و شرایط بهتری را برای یک زندگی شهری فراهم نماید. از آنجایی که انسان‌ها شهرها را می‌سازند و به نوعی دیگر، شهرها نیز بر شرایط روحی و

جسمی ساکنان اثر می‌گذارند، بنابراین فرایندی تعاملی و دوسویه پیوسته بر آنها اثرگذار است (لطیفی، ۱۳۸۶).

مشارکت مردم در شهرها به ویژه در کشورهای در حال توسعه (که با مشکلات زیادی روبه رو هستند) از اهمیت بالایی برخوردار است. از جمله این مشکلات می‌توان به بافت‌های فرسوده شهری و معضلات فراوانی که گریبان‌گیر این بافت‌هاست اشاره کرد. در کشور ما به ویژه در شهرهایی مانند تهران بافت‌های فرسوده بسیاری وجود دارد (حدود ۵۰٪ عرصه‌های سکونتی). سازمان‌های مسئول در حال تهیه طرح‌های احیا بافت‌های فرسوده هستند. شهری با ویژگی‌های سالم، سبز، شاد، پویا و ... نیاز به شهرداری و ساکنینی دارد که دارای ارتباط و روابط متقابل مستمر، پویا، دوجانبه و مشارکتی باشند. اما واقعیت آن است که این روابط نه تنها دوسویه و متقابل و مستمر نیست بلکه حتی یکسویه و نسبتاً مستمر هم نیست و هر دو طرف تعامل از هم‌گريزان هستند. پیدایش محله‌های نوساز و تازه شکل گرفته بخشی از فرایند شتابناک توسعه در بیشتر شهرهاست. این فرآیند در ایران خارج از ضابطه و اصول شهرسازی شکل گرفت و منجر به ایجاد محله‌هایی شد که امروزه از آنها با عنوان محله‌های دارای بافت فرسوده نام برده می‌شود. صفت فرسودگی به بافتی اطلاق می‌شود که دچار کاهش آشکار کیفیت حیات شهری از جنبه‌های متعدد سکونتی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و زیرساختی شده است و تقلیل هر یک از جنبه‌ها به تشدید نزول جنبه‌های دیگر یاری رسانده و محیط را به سوی ناپایداری و رکود حیات شهری سوق داده است.

بیان مسئله

انسان در محیطی زندگی می‌کند که هم بر آن تاثیر می‌گذارد و هم از آن تاثیر می‌پذیرد. از پیدایش نخستین سکونتگاه‌های انسانی و نیز از زمانی که قبرستان‌ها

نخستین زمینه‌های پیدایش شهر را سبب شدند (ممتاز، ۱۳۸۷: ۳) و تا امروز که درصد شهرنشینی در بیشتر نقاط دنیا به مراتب بیشتر از درصد روستایی است، زندگی انسانها به محیط طبیعی وابسته بوده است. سطح تکامل و پیشرفت انسانی و مادی در جوامع گوناگون به نسبت‌های گوناگون باعث دخل و تصرف در محیط شده است. بدون شک سطح کمی و کیفی زندگی انسان‌ها هم متأثر از محیط و هم تغییردهنده محیط است. جورج زیمل جامعه‌شناس آلمانی در مقاله «کلانشهر و حیات ذهنی» می‌نویسد: «شهر مدرن یک هویت فضایی با نتایج جامعه‌شناختی نیست، بلکه هویتی جامعه‌شناختی است که به نحو فضایی شکل گرفته است» (باکاک، ۱۳۸۱: ۲۴).

شهر نظامی است تشکیل یافته از عناصر انسانی، اقتصادی، سیاسی و اجتماعی - فرهنگی که در برنامه‌ریزی برای بهسازی آن، برنامه‌ریز برای اجرای طرح‌های موفق باید حتما روابط ساختاری میان عناصر سیستم را در نظر بگیرد. بدیهی است اگر به روابط متقابل و دوسویه عوامل محیط طبیعی و ساختارهای اقتصادی - اجتماعی سازنده فضای شهری توجه داشته باشیم، رشد شهر متوازن و پویا، همراه با بهسازی و نوسازی مطلوب خواهد بود (Jay, 1979: 8).

«ابراکرومبی» نیز معتقد است که دانش شهرسازی به نوعی فراتر از علوم مهندسی، اقتصاد و پزشکی است و بیان می‌کند که شهر بسان موجود زنده، اجتماعی هماهنگ از عناصر هنری است. وی معتقد است که شهرسازان قبل از طراحی، نیازمند شناختی سیستمی و یکپارچه از ساختارهای شهر و محله هستند. (نک به Abercrombie, 1995: 63)

بافت‌های فرسوده شهری از جمله ساخت و سازهای ناموزون شهری هستند که به دلیل قدمت این بافت‌ها از یک سو و نیز وجود پدیده‌های مهاجرت، فقر، آلودگی‌های زیست محیطی و بعضی دیگر از مسائل اقتصادی و اجتماعی - فرهنگی به عنوان یکی از اساسی‌ترین مشکلات شهری؛ بویژه در کلان شهرها درآمده‌اند. بافت‌های فرسوده شهری صرفاً محیط‌هایی دارای بافت کالبدی فرسوده نیستند، بلکه این محله‌ها

بازتاب عوامل اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، علمی و فنی و عوامل ارزشی و اعتقادی و نیز نوع روابط انسانی موجود در جامعه و محیط بزرگتر هستند. بافت‌های فرسوده و مناسبات بین شهروندان بر بستری از شرایط زیست محیطی، اقلیمی، نظام تولیدی جامعه و عوامل متعدد دیگری شکل می‌گیرند و این اشکال همگام با وقوع تغییر در بیان‌های اجتماعی و اقتصادی، پیشرفت‌های فنی و... پذیرای دگرگونی می‌شوند.

شناسایی مشخصات و ویژگی‌های این بافت‌ها و نهایتاً ارائه راه‌حل و راهکار بدون در نظر گرفتن ابعاد گوناگون اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی آنها کاری بیهوده و در بسیاری موارد دوباره کاری‌های بی‌سرانجام خواهد بود. (شماعی، ۱۳۸۵: ۲۷) در این میان شاید مهمترین مسئله، چگونگی وارد شدن به این محلات و انتخاب رویکردها، قبل از هرگونه اقدام باشد. بی‌شک هرگونه مداخله نسنجیده که بدون مطالعه از قبل، انجام گیرد نه تنها به حل مشکلات کمک نخواهد کرد بلکه باعث بروز مشکلات جدید و تشدید مشکلات قدیمی خواهد شد و بستر را نیز برای اقدامات دیگر که قرار است در آینده انجام شود تنگ‌تر می‌نماید. در نتیجه لزوم بررسی و شناسایی ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی این محلات قبل از هر اقدامی ضرورت دارد. در این تحقیق ما در پی بررسی عوامل اجتماعی موثر بر تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی بوده‌ایم.

بافت فرسوده، ویژگی‌ها، زمینه‌ها و دلایل شکل‌گیری آن

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بخش قابل توجهی از شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. این بافت‌ها از یک سو از طیف گسترده مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی رنج می‌برند و از سوی دیگر مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود زیست محیطی محسوب می‌شوند. توجه نکردن به این بافت‌ها، شهرها را به توده‌ای میان تهی

تبدیل می‌نماید که ناهنجاری‌های اجتماعی و کالبدی تخریب‌کننده‌ای را برای شهرها بدنبال دارند. شهر تهران نیز از این امر مستثنی نبوده و در درون خود بافت‌های فرسوده بسیاری را جای داده است که توجه به آنها و برنامه‌ریزی برای نوسازی و بهسازی آنها می‌تواند ضمن حل مسائل موجود در اینگونه بافت‌ها، بخشی از نیازهای توسعه شهر را نیز برآورده سازد.

ویژگی‌های بافت فرسوده

به طور کلی بافت‌های فرسوده دارای ویژگی‌هایی می‌باشند که مهم‌ترین آنها عبارتند از:

۱- واحدهای ساختمانی در بافت فرسوده شهری فاقد سیستم سازه‌ای و همچنین فاقد هر گونه محاسبات فنی برای مقاومت در برابر سوانح طبیعی از جمله زلزله می‌باشند.

۲- میزان برخورداری بافت‌های فرسوده شهری از شبکه‌ها و معابر دسترسی بسیار ناچیز بوده و اغلب معابر آنها دارای عرض کمتر از ۶ متر هستند که به هیچ وجه متناسب با زندگی شهری امروزی نیست.

۳- بافت‌های فرسوده شهری به لحاظ زیبایی بصری دچار ناهنجاری‌هایی متعدد بوده و روح جستجوگر زیبایی شهروندان را اغنا نمی‌کند و باعث رویگردانی آنها می‌شود.

۴- در این بافت‌ها تأسیسات و زیر ساخت‌های شهری فرسوده شده بنابراین مناسب و پاسخگوی نیازهای شهری نمی‌باشد.

۵- بافت‌های فرسوده شهری فاقد سرانه کافی جهت خدمات شهری (آموزشی، فرهنگی، بهداشتی و...) به لحاظ کمی و کیفی می‌باشند.

۶- از لحاظ اقتصادی، سرمایه و سرمایه گذاری در این بافت‌ها به دلیل از بین رفتن توجیه اقتصادی و مالی از بین رفته است.

۷- به لحاظ اجتماعی و فرهنگی نیز، در بافت‌های فرسوده افراد اصیل و بومی به علت نامرغوب بودن این گونه محدوده‌ها از آنها خارج شده و افرادی با توان اقتصادی پایین‌تر، مهاجرین و قشرهای آسیب پذیر جامعه مثل معنادرین در آن جایگزین شده‌اند و این مسئله فقر، محرومیت، ناهنجاری و افزایش جرم و جنابت را به این گونه بافت‌ها تحمیل کرده است. (کلانتری، ۱۳۸۵: ۱۰).

۸- این بافت‌ها همچنین از مشکلات زیست محیطی و بالا بودن حجم آلودگی رنج می‌برند.

۹- یکی دیگر از ویژگی‌های بافت‌های فرسوده تراکم بالای جمعیت در آنها می‌باشد.

ویژگی‌های یاد شده گاهی در یک محله به طور کامل وجود دارد و امکان دارد در محله‌ای دیگر فقط تعدادی از این ویژگی‌ها وجود داشته باشد. اما ملاک معتبر در تعیین ویژگی‌هایی بافت فرسوده شهری در اصل و در این پژوهش سه معیار شورایعالی شهرسازی و معماری ایران است، این معیارها به شرح زیر می‌باشند:

- ۱- ناپایداری: عدم استحکام دست کم ۵۰ درصد سازه بناهای موجود
- ۲- نفوذناپذیری: عرض کمتر از ۶ متر دست کم ۵۰ درصد معابر موجود
- ۳- ریزدانگی: مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع دست کم ۵۰ درصد املاک مسکونی

زمینه‌ها و دلایل شکل‌گیری و تشدید بافت فرسوده

در پس نموده‌ها و شاخص‌های فرسودگی، زمینه‌هایی وجود دارد که سبب شکل‌گیری بافت و همچنین تشدید فرسودگی در طول زمان شده است که عبارتند از:

- اجتماعی (پایین بودن شاخص هویت و احساس تعلق، شأن پایین اجتماعی، وجود گروه‌های اجتماعی ناهمگون، سرمایه پایین اجتماعی و ...)
 - اجرایی (دسترسی نامناسب، نبود زیرساخت‌های مناسب و ...)
 - حقوقی (عدم وجود مالکیت رسمی، عدم افراز، مالکیت تصرفی و ...)
 - ایمنی و امنیت (مراکز بزه، آسیب‌های اجتماعی و ...)
 - زیست محیطی (موقعیت قرارگیری بافت، همجواری با مراکز ناسازگار و ...)
- (خادمی، ۱۳۷۹: ۱۱).

مبانی نظری

نظریه‌های مداخله: در نظریه‌های مداخله مواردی مطرح می‌شود که ابتدا تعدادی از آنها برشمرده می‌شود. موارد مطرح شده عبارتند از: منظر سازی، بی‌زمانی بنا و مجموعه تاریخی، کاربست اصول شهرسازی کهن در شهرسازی جدید، تداوم شهرسازی، تعلق بنا به محیط شهری، تعادل و تمایز، چند وجهی بودن مرمت شهری، مطالعات برنامه‌ریزی شهری در مرمت، نفی گذشته - منطقه‌بندی، تبعیت فرم از عملکرد، بطئی بودن مرمت شهری، آیینی بودن مرمت شهری، لزوم معاصر سازی، تعادل بخشی به محیط، گذشتن از تولید جمعی به تولید قطعه‌ای، گذر از سبک‌های محدود به گونه‌های متفاوت، انقطاع تاریخی، مردم‌گرا بودن مرمت شهری اولویت زمینه بر بافت - ایجاد فضای شهری با قابلیت تطابق با تغییرات آینده برای رسیدن به نتیجه قابل کاربرد در عمل.

نظریه‌های مداخله در ۴ دسته مطرح می‌شوند:

- ۱- مداخله نوگرایانه (تجدد): تاکید بر انقطاع فرهنگی.
- ۲- مداخله فرانوگرایانه: که به صورت تلفیقی است.
- ۳- مداخله فرهنگ‌گرایانه: تاکید بر زیبایی‌شناختی و بالا بردن جذابیت و آرامش

شهری

۴- مداخله مردم‌گرایانه: دخالت مردم در تصمیم‌گیری و تهیه برنامه.

در این پژوهش نوع چهارم مداخله مورد نظر است:

مداخله مردم‌گرایانه: این نوع مداخله متاثر از نظریه‌های شهرسازی مشارکتی

دهه‌های آخر قرن بیستم میلادی است که هدف آن بالا بردن میزان مشارکت مردم در تغییرات سازمان فضایی شهر است. مخاطبان اصلی هر نوع مداخله‌ای را مردم و ساکنان محدودهای مورد عمل، تشکیل می‌دهند. بنابراین قبل از هرگونه مداخله‌ای، باید به نظریه‌های مردم‌توجه داشت و پس از بررسی آنها، مداخله در بافت باهمکاری مردم صورت پذیرد. مداخله مردم‌گرایانه، نظریه تداوم را در تکامل می‌بیند، به سخن دیگر سر در گذشته و رو به‌اینده دارد. اینان به درک فضای شهری می‌اندیشند و نه به خلق آن، بویژه طرح‌های صلب و ثابت. مداخله مردم‌گرایانه بیش از طراحی به برنامه‌ریزی می‌اندیشد. برنامه‌ریزی که در آن مردم نقش اساسی را در سازماندهی شهر بازی می‌کنند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۹۴).

دیدگاه‌های نظری و تجارب متاخر مدیریت شهری، تحقق‌پذیری برنامه‌های مداخله را در گرو رویکردهای برنامه‌ریزی شهری مشارکتی می‌دانند. رکن اصلی پروژه توسعه شهری نیز مشارکت همه جانبه یکان‌های سازنده جامعه شهری (افراد و گروه‌های شهری) است. در ادبیات جدید توسعه نیز با توجه به اهمیت نقش مردم در جامعه از «مردم» به عنوان ثروت واقعی هر جامعه یاد می‌شود.

مشارکت از حیث لغوی درگیری و تجمع برای منظوری خاص می‌باشد. مشارکت درگیری ذهنی و عاطفی اشخاص در موقعیت‌های گروهی است که آنان را برمی‌انگیزاند تا برای دستیابی به هدف‌های گروهی یکدیگر را یاری دهند و در مسئولیت کار شریک شوند. (لطیفی، ۱۳۸۶)

مشارکت مردمی‌دارای اصولی است که در این رابطه می‌توان به اصول زیر اشاره

کرد:

- مسئولان برای خود روشن سازند که واقعاً خواستار مشارکت مردم هستند یا فقط به یک دید ابزاری و تصنعی و برای رسیدن به منافع سازمانی این امر را مطرح می‌کنند.

- فرهنگ سازمانی برای مشارکت فراهم آید تا در پروژه مردم بدین یقین برسند که مسئولان به حرف آنها گوش می‌دهند و پرداختن به امر مشارکت فقط یک کار اداری نیست.

- باید اطلاعات جامع درباره پروژه و ویژگی‌های آن در اختیار مردم قرار گیرد.
(Kyung, 2005: 17)

سطوح گوناگون مشارکت مردمی

اصولاً مشارکت مردمی در هر پروژه‌ای را می‌توان در هفت سطح طبقه‌بندی نمود. این هفت سطح می‌تواند از شکل بسیار سطحی و ظاهری آن یعنی فریب و صوری تا بالا ترین سطح آن یعنی خود انگیختگی باشد.

۱- خود انگیختگی^۱: مردم خود مبتکر پروژه‌ها بوده، جهت منابع و کمک‌های فنی با نهادهای دیگر تماس می‌گیرند اما مردم، کنترل منابع پروژه را همچنان در دست خود حفظ می‌نمایند. در صورت حمایت دولت و نهادهای غیر دولتی چنین پروژه‌هایی می‌توانند به اجرای کامل برسند.

۲- مشارکت تاملی^۲: مبتکر پروژه یک نهاد خارجی است که در ارتباط با مردم محلی فعالیت می‌نماید. مشارکت بعنوان یک حق شهروندی تلقی نشده، تنها وسیله‌ای جهت رسیدن به اهداف پروژه نمی‌باشد. مردم در تحلیل مسائل، تدوین برنامه‌های اجرایی و مدیریتی مشارکت می‌نمایند. و تاثیر زیادی بر نحوه استفاده از منابع دارند.

¹. Self-mobilization

². interactive participation

۳- مشارکت عملکردی^۱: مشارکت از سوی نهاد خارجی بعنوان وسیله‌ای جهت تحقق پروژه، به ویژه کاهش هزینه‌ها از طریق ارائه نیروی کار و مدیریت رایگان تلقی می‌شود. برای مثال مردم بعد از اینکه تصمیمات مهم از سوی نهاد خارجی گرفته شده و اهداف پروژه مشخص می‌شوند، جهت تحقق اهداف تعیین شده، مشارکت می‌کنند. نهایتاً در چنین شیوه مشارکت، مردم در جذب اهداف مورد نیاز نهاد خارجی، از اهداف خود دست می‌کشند.

۴- مشارکت بدلیل انگیزه‌های مالی^۲: مردم تنها به واکنش نسبت به انگیزه‌های مادی مشارکت می‌نمایند (مثلاً در مقابل عرضه کار، پول و یا غذا دریافت نمایند و یا مثلاً در پروژه‌های خود-یاری به شرط عرضه نیروی کار و ایجاد ساختمان زمین و خدمات دریافت می‌کنند).

۵- اطلاعات دهی و مشورت کردن^۳: نظرات مردم جهت تعیین نیازها و اولویت‌های مردم گرفته می‌شود. اما، میزان جمع‌آوری اطلاعات و کنترل تحلیل‌ها، بوسیله نهاد خارجی و از طریق تشخیص مسئله و راه‌حل‌های مورد نظر معین می‌شود. هیچ قدرت تصمیم‌گیری به مردم داده نشده، بعلاوه مجریان پروژه هیچ تعهدی نسبت به تحقق اولویت‌های مردم بعهده نمی‌سپارد.

۶- مشارکت انفعالی^۴: به مردم گفته می‌شود که چه چیزی انجام خواهد شد، بدون اینکه نظرات آنها خواسته شده و یا قدرتی در تغییر امور داشته باشند.

۷- مشارکت خدعه آمیز و صوری^۵: منظور تظاهر به مشارکت به جای جلب مشارکت واقعی است که انجام می‌پذیرد. بعنوان مثال، نمایندگانی در هیئت‌های

1. Functional Participation

2. Participation for Material Incentives

3. Consultant and Information-Giving

4. Passive Participation

5. Manipulation and Decorative

رسمی‌گماشته شده باشند، بدون اینکه این افراد انتخاب شده و یا قدرتی داشته باشند (مرادی، ۱۳۷۹: ۱۳).

سرمایه‌های اجتماعی بستر ساز مشارکت

سرمایه اجتماعی از مفاهیم نو پدید در حوزه مطالعات اقتصادی و اجتماعی در سطح جهان و در داخل کشور است. توجه نظریه‌پردازان توسعه به سرمایه اجتماعی از نشانه‌های تحول در نظریه‌های توسعه است که شاید بتوان به وجوه آن به شرح زیر اشاره کرد.

سرمایه اجتماعی، مجموعه هنجارهای موجود و پیوندها و ارتباطات در سیستم‌های اجتماعی است که موجب ارتقای سطح همکاری اعضای جامعه می‌گردد. به عبارتی سرمایه اجتماعی، سرمایه‌ای است که افراد و گروه‌ها از طریق پیوند با یکدیگر بدست می‌آورند.

سرمایه اجتماعی دارای ابعاد و مولفه‌های فراوانی است که متناسب با فرهنگ جامعه می‌باشد؛ مولفه‌هایی چون اعتماد، مشارکت در نهادهای مدنی و مؤسسات خیریه، ارتباطات مناسب با دیگران، متعهد و مسئولیت، همکاری و روحیه کارگروهي، احساس هویت جمعی در این زمینه مد نظر می‌باشد. اجمالاً این مفهوم نوپا دارای سه مولفه مهم «اعتماد اجتماعی»، «انسجام اجتماعی» و «مشارکت اجتماعی» است. مهمترین مؤلفه سرمایه اجتماعی اعتماد و قابلیت اعتماد است که دارای ارکانی چون صداقت، شایستگی، ثبات قابلیت اعتماد، وفاداری و روراستی است. اعتماد به معنای اختصاصی فعالیتی است که حاصل آن فعالیت به رفتار مشارکتی دیگران وابسته می‌باشد و قابلیت اعتماد، رفتاری است که بازده مردمی را که به شما اعتماد می‌کنند افزایش می‌دهد (فوکویاما، ۱۹۹۹: ۸۳).

حس مسئولیت اجتماعی و تعلق به جامعه

مشارکت مردم در فعالیتهای برنامه‌ریزی و توسعه اجتماعی سبب ایجاد و ارتقای حس مسئولیت اجتماعی در افراد جامعه می‌گردد و آنان احساس تعلق بیشتری به جامعه خود می‌نمایند. «مشارکت مردم در فعالیتهای اجتماعی سبب ایجاد روح تعاون و همکاری در مردم می‌گردد»

بیشترین مردم در قبال فضاها و عرصه‌های عمومی احساس مسئولیت چندانی نمی‌کنند و آنها را متعلق به خود نمی‌دانند. «در حالیکه مشارکت عمومی یک حس واقعی و اصیل مسئولیت جمعی است و حس وابستگی به جامعه را خلق می‌نماید و این امر به نوبه خود سبب درگیر شدن فعالانه مردم در مشارکت و اجرای طرح‌ها می‌گردد» (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۶۵). دلیل این امر را می‌توان در این مسئله جستجو کرد که مشارکت مردم در تهیه طرح‌ها و برنامه‌ها، حسی از مالکیت در قبال آن طرح یا برنامه در آنان ایجاد می‌کند.

نظریه مشارکتی جان ترنر

در فرایند تحول نظریات مربوط به نقش مردم و دولت در امر توسعه که توسط سازمان ملل متحد و کارشناسان آن سازمان نظریه پردازی شده است، به تشکیل سازمانهای محلی توسط اجتماعات محلی تاکید شده است، تا این سازمانهای غیر دولتی محلی نقش فعالی در توسعه و اداره امور محلی برعهده گیرند. جان ترنر^۱ از متخصصان و کارشناسان سازمان ملل متحد در امور مشارکتهای مردمی، نظریات عمده‌ای را در این‌باره ارائه نموده است وی با کارهای تحقیقاتی میدانی وسیع و نظریه پردازی‌های عمیق خود، انواع مشارکت را به طور اصولی و علمی طبق بندی کرده و نظریه مربوط به آن را بیش از پیش عملی و قابل فهم گردانیده است. تحقیقات ترنر و دیگران نشان

^۱. John turner

می‌دهد، هنگامی که دولت مرکزی در امور اجتماعات محلی دخالت می‌کند هم نیازهای واقعی این جوامع برای دولت مرکزی نهفته است و هم با کنار گذاشتن مردم محلی توان و امکانات آن، نیز از دست می‌رود. وی با طبقه‌بندی اصولی انواع مشارکت در جدول معروف خود، کمک شایانی به شکل‌گیری نظریه مشارکت کرده است. در زیر خلاصه‌ای از نظریه وی را مرور می‌کنیم.

جان ترنر مشارکت را در میزان نقش «دولت» و «مردم» در مدیریت جامعه، تعریف می‌کند. همچنین نوع مدیریت را به دو اقدام اساسی خلاصه می‌کند و آن «فراهم کردن» و «تصمیم گرفتن» است و معتقد است که معمولاً هر کسی که منابع و امکانات را فراهم می‌کند، به خود حق می‌دهد که در تصمیم‌گیری نیز دخالت کند. اما در جوامع گوناگون رابطه بین دولت و مردم براساس فراهم کردن و تصمیم گرفتن تعیین می‌شود که طبق جدول زیر، چهار حالت ممکن قابل تصور است.

رابطه بین دولت و مردم

تصمیم می‌گیرد؟		چه کسی	
مردم	دولت		
دولت فراهم می‌کند و مردم تصمیم می‌گیرند	دولت فراهم می‌کند و دولت تصمیم می‌گیرد	دولت	فراهم می‌کند؟
مردم فراهم می‌کنند و مردم تصمیم می‌گیرند	مردم فراهم می‌کنند و دولت تصمیم می‌گیرد	مردم	

آخرین نظریات بر این امر تاکید دارند که دولت و مردم شرکایی هستند که با یکدیگر تقسیم کار می‌کنند. محققین در زمینه مشارکت، در سالهای اخیر نظریات مربوط به مشارکت سازمان ملل، بانک جهانی، جهان مرکز و ... را بار دیگر آزمودند و در مورد نظریه آنان به نظریه تازه‌تری رسیدند. نظریه پردازان اخیر، از نظریه مشارکت^۱ به نظریه شراکت^۲ رسیدند. بر اساس نظریه شراکت، دولت و مردم باید مانند دو شریک دارای منابع مشترک و با حقوق و اختیارات معین در تمام کارهای مربوط به توسعه و اداره امور محلی کشور دوش به دوش هم‌دیگر و هماهنگ با یکدیگر فعالیت کنند. در نظریه شراکت هم دولت و هم مردم با هم کار می‌کنند. دولت آن چه که مردم نمی‌توانند فراهم کنند و یا درباره آن تصمیم بگیرند، را فراهم می‌کند و یا برای آن تصمیم می‌گیرد و همزمان مردم محلی در چارچوب تشکیلات اجتماعات محلی خود هر آنچه که می‌توانند فراهم می‌کنند و در مورد هر آنچه که بخواهند و بتوانند تصمیم می‌گیرند. (رفعیان و دیگران، ۱۳۸۷: ۵)

مدل قدرت و نردبان ارنشتاین

در اواخر دهه ۱۹۶۰ میلادی، نقش مشارکت شهروندان در جوامع، بیش از پیش مورد توجه قرار گرفت. ارنشتاین در مقاله‌ای که برای اولین بار در ۱۹۶۹ منتشر شد، مفهوم مشارکت رابه نحوی روشن سطح‌بندی و تبیین نمود. مقاله وی بعدها به طور مکرر مورد استفاده صاحب‌نظران بعدی قرار گرفت و مبنایی برای طرح نظریه‌های مشارکت شد. ارنشتاین، مشارکت شهروندی را با تعبیر قدرت شهروندی به کار گرفت و برای توضیح آن، از استعاره نردبان مشارکت استفاده کرد. نردبان مشارکت ارنشتاین دارای پله‌های زیر است:

1. participation

2. partnership

نردبان مشارکت ارنشتاین

8. Citizen Control کنترل شهروندی	Citizen power (کنترل، قدرت) درجات قدرت شهروندی
7. Delegated Power عمده قدرت در دست شهروندان (شوراها، قدرت در نهادها)	
6. Partnership چانه زنی و رسیدن به توافق بین قدرتمندان.	Tokenism (مشارکت صوری) درجات پذیرش گروهی اندک
5. Placation مشاوره دادن بی قدرتان	
4. Consultation شنیدن نظرات بی قدرتان	
3. Informing اطلاع دهی	Non-participation (عدم مشارکت)
2. Therapy درمان	
1. Manipulation اغوا کردن، تقلب	

در پایین‌ترین سطح نردبان ارنشتاین، هیچ قدرتی برای شهروندان وجود ندارد. به عبارت دیگر عدم مشارکت در دو رده، خود را نشان می‌دهد که وی آنها را دستکاری و درمان می‌نامد.

به نظر ارنشتاین دستکاری به این معناست که بعضی سازمان‌های دولتی، شکل‌های ساختگی از مشارکت را تدارک دیده‌اند که هدف واقعی آنها، آموزش شهروندان برای قبول کارهایی است که از قبل تکلیفش روشن شده است (شریفیان ثانی، ۱۳۸۰: ۶). در پله بعدی شکل دیگری از عدم مشارکت معرفی می‌شود که درمان نام گرفته است. این نوع مشارکت هم غیرصادقانه و هم خودخواهانه است. در این جا هدف پیدا کردن راه چاره‌ای برای رد کردن دیدگاه‌ها و رفتارهایی است که سازمان مربوطه خودش با آن موافق نیست، اما نمی‌تواند این مسأله را آشکارا بیان کند؛ پس در زیر پوشش نظرخواهی از شهروندان، آن دیدگاه‌ها را رد می‌کند (شریفیان ثانی، ۱۳۸۰: ۵).

پله‌های دیگر این نردبان اطلاع‌رسانی و مشاوره است. این مرحله به معنی آگاه‌کردن شهروندان از حقایق موجود در برنامه‌های حکومت و حقوق و مسئولیت‌های آنان و راهکارهای موجود است. اطلاع‌رسانی، مشاوره و کسب نظر شهروندان، در صورتی که واقعی باشد و جریان اطلاعات، یکسویه نباشد، می‌تواند مفید واقع شود.

سوابق جهانی در مورد بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

نوسازی شهری در جهان

در بازنگری‌های تاریخی، مبانی تئوریک و نظریه‌های بنیادی مربوط به نوسازی شهری، چه مستقیم، چه از باب آشنایی و یا بازآشنایی و چه از منظر تفسیر و تأویل تا سرچشمه‌های شناخته شده زندگی شهری، قابل پیگیری است. منابع مکتوب و کاوش‌های باستان‌شناسی به بازسازی و نوسازی شهرهای باستانی و قدیمی در جایگاه اولیه خود و بر بستر خرابه‌های آنها اشاره می‌کنند در مواردی ارتفاع ناشی از انباشت لایه‌های زیرین سطح برخی از این شهرها به روشنی دوره‌های حیات گوناگون شهری را به نمایش می‌گذارند. با وجود موارد یادشده، سابقه مداخلات طرح‌ریزی شده در فضای کالبدی شهرها به قرون وسطی می‌رسد. اقدامات انجام شده در این دوران یا پاسخ به مطالبات روزمره در چارچوب تغییر شکل‌های جزئی و تکامل تدریجی بافت شهری بوده و یا تولید فضای کالبدی برای برنامه‌های اقتصادی-سیاسی بوده که منجر به پیدایش برخی از شهرهای جدید شده است.

در دوره رنسانس، تزئین شهر و متناسب کردن فضاهای شهری اهمیت پیدا می‌کند که در این جریان، با مداخلاتی در وضع موجود، مسیرها تغییر شکل می‌یابند. در مواردی نیز با تخریب بخشی از بافت شهری، میدین و فضاهای شهری جدیدی شکل می‌گیرند. تغییر شکل بافت، زمینه‌ایجاد تأسیسات خدماتی را مهیا می‌سازد و بیمارستان‌ها، پارک‌ها، شبکه‌های فاضلاب، بیرون بردن گورستان‌ها از شهر و مشجر

کردن آنها، با توجه به بهداشت شهر و تنظیم مجدد شبکه‌های آبرسانی، صورت می‌پذیرد. (غلامعلی، ۱۳۸۳: ۱۵۸-۱۵۹).

از نیمه دوم قرن نوزدهم به بعد، امر دخالت در بافت کالبدی شهرها به دو شکل متفاوت صورت می‌گیرد. از یک سو در انگلستان با تدوین قوانینی، به تدریج برخی از مسائل هسته‌های پرجمعیت قدیمی شهرهای صنعتی حل می‌شود و از سوی دیگر در فرانسه، از طریق امکانات اجرایی و تصمیم‌گیری‌های بی‌سابقه "بارون هوسمن" - شهردار پاریس - با دگرگونی‌های وسیع، مسائل ناشی از نابسامانی‌های شهر، تحت الشعاع قرار می‌گیرد (غلامعلی، ۱۳۸۳: ۱۶۱).

اقدامات گسترده یاد شده تا این دوران و دوره‌های بعدی که پیدایش آنها مبتنی بر نظریه‌های رایج و مقبول زمان خود بوده، به طور عمده؛ سه نوع سیاست‌گذاری در تجدید حیات شهری را نشان می‌دهند (کارمون، ۱۹۹۹: ۱۵۸-۱۴۵).

در نوع اول که تا سال‌های قبل از ۱۹۶۰ را شامل می‌شود، تأکید بر ویژگی‌های کالبدی و محیط مصنوع بوده، هدف آن بهبود شرایط سکونتی غیرقابل تحمل در ساختمان‌های قدیمی و خیلی قدیمی در شهرهای در حال رشد، "کاربرد مناسب‌تر" اراضی مرکزی شهری و خارج کردن فقرا از دید عمومی و همچنین احیاء رویکرد "پاکسازی زاغه‌ها" بوده است که به عنوان یک استراتژی تجدید حیات شهری در بیشتر مکان‌هایی که اجرا شد، محکوم و نامناسب شناخته شده و نشان می‌دهد که تغییر در محیط کالبدی، تأثیر معینی بر رفتار اجتماعی دارد.

سیاست‌های نوع دوم، مبتنی بر باز زنده‌سازی محلات، به عنوان یک راهکار جامع با تأکید بر مسائل اجتماعی (۱۹۷۰-۱۹۶۰) مطرح می‌گردد. این دیدگاه، متأثر از انتقادهای شدیدی است که به راهکار بولدوزری سیاست‌های نوع اول وارد شد و با پیش‌زمینه رشد اقتصاد عمومی و سیر صعودی گروه‌های گوناگون جامعه در اثر درک دوباره فقر شکل گرفت. در نتیجه امکان اجرای برنامه‌های بهسازی گسترده‌ای در راستای ارتقاء و بهبود واحدهای مسکونی و محیط زیست ساکنین، مهیا گردید. این در

حالی است که در همان زمان حل مشکلات اجتماعی مردم از راه ایجاد خدمات اجتماعی و بهبود کیفیت آن در بسیاری از برنامه ریزی‌های جدید صورت می‌گرفت و زمینه آن مشارکت ساکنین محلی در فرایندهای تصمیم‌گیری بوده است؛ پس شعار این دوره "مشارکت حداکثری" می‌باشد.

سیاست‌های نوسازی نوع سوم، باززنده‌سازی، به ویژه در مراکز شهری و راهکارهای اجرایی با تأکید بر توسعه اقتصادی است. در سال‌های اولیه دهه ۱۹۷۰، کندی و رکود اقتصادی در سطح دنیا حاکم شد. در همان زمان، دولت‌ها و مردم کشورهای گوناگون غربی، تحت تأثیر نتایج تحقیقاتی قرار گرفتند که منعکس‌کننده نتایج مثبت و قابل توجه بسیاری از برنامه‌های اجتماعی ۱۹۶۰ نبود. در سال‌های دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰، فرایندهای خود به خودی جالب توجهی از باززنده‌سازی در شهرهای بزرگ کشورهای توسعه یافته مورد استفاده قرار گرفت. قیمت پایین زمین و مسکن در مرکز شهرها سبب جذب پیمانکاران و مقاطعه کاران کوچک و بزرگ شد. از سوی دیگر مشارکت عمومی مردم و سرمایه‌گذاران در بافت‌های فرسوده، چه به طور مستقیم (بویژه به شکل وام‌های کمکی) و چه بطور غیرمستقیم (مقررات خاص، سرمایه‌گذاری در خدمات عمومی فراگیر و...) نشان داد که اقدامات تجدید حیات و فرایندهای اصالت بخشی به صورت خصوصی و عمومی، تأثیر مثبتی بر شرایط محدوده‌های مورد نظر دارد. توان بخشی بافت‌های فرسوده در همه ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی در قالب روش‌های جامع مرمت شهری تا دهه ۱۹۹۰ دنبال شد. در ادامه، گرایش‌های مرمتی در غرب، پا به پای تحولات شهری و سیر تحول تکاملی آنها پیش رفت؛ به طوری که در قرن بیست و یکم میلادی و به دنبال سپری شدن دوران اقدامات اضطراری، شاهد هستیم که مباحث کیفی کارکردی - کالبدی شهرها مدنظر قرار گرفته است. در این دوره هم‌زیستی، هم‌نشینی و گفتگوی مسالمت آمیز سبک‌ها و فرهنگ‌ها

آغاز می‌شود و وجوه فرهنگی و هنری در ایجاد محیط‌های سرزنده، پویا و جذاب شهری غلبه پیدا می‌کنند. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۵-۴)

سوابق نوسازی شهری در ایران

سابقه بازسازی و نوسازی شهرها در گذشته‌های دور تاریخی ایران، جدا از انگاره‌های رایج جهانی نبوده و از همان قدمت و دیرینگی برخوردار است. با این وجود تغییرات فضایی - کالبدی قابل تأملی مقارن با رنسانس اروپا (قرن هفدهم میلادی) در اصفهان صورت می‌گیرد که در نوع خود می‌تواند سرآغاز فعالیت‌های نوسازی مدون شهری در ایران باشد. در همان دوران و دوره‌های بعد و تا اواخر دوره قاجار نیز اقداماتی در جهت تحولات کارکردی - کالبدی شهرها صورت گرفته که عموماً بطئی بوده و در طیفی از نوسازی‌های شهری قابل بررسی هستند.

با شروع دوره پهلوی و از سال ۱۳۱۰ فعالیت‌های نوسازی و بهسازی در ایران با احداث خیابان‌ها و میدان‌ها در بافت‌های مرکزی شهرها جهت تأمین دسترسی اتومبیل به نقاط گوناگون شهر و تأمین خدمات عمومی شروع شد و تا کشیده شدن دامنه جنگ جهانی دوم به ایران (۱۳۲۰)، ادامه یافت.

نخستین گام حقوقی در زمینه نوسازی و زیباسازی شهر در سال ۱۳۲۰ هجری شمسی در قالب قانون اصلاح و توسعه معابر برداشته شد. در نهایت این قانون توسط قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ فسخ شد (ماده ۳۴) (غندلیب، ۱۳۸۵: ۱۲).

سال‌های ۴۵-۱۳۲۰، دوران رکود نوسازی و بهسازی در شهرهای ایران بود. در سال ۱۳۴۵، با اصلاح قانون شهرداری‌ها و الحاق چند ماده به این قانون، دوران جدیدی در بهسازی و نوسازی شهرهای کشور آغاز شد. از جمله این که مقرر شد "به منظور نوسازی شهرها، شهرداری‌ها می‌توانند از طریق تأسیس مؤسساتی با سرمایه خود،

خانه‌ها و مستغلات و اراضی و محلات قدیمی و کهنه شهر را با استفاده از مقررات قانون تملک زمین‌ها، مصوب ۱۷ خرداد ۱۳۳۹ خریداری کنند و در صورت اقتضا برای تجدید ساختمان طبق طرح‌های مصوب شهرداری بفروشند و یا این که رأساً اقدام به اجرای طرح‌های ساختمانی بنمایند

"... نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندی‌های شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارک‌ها و پارکینگ‌ها در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداری‌هاست و شهرداری‌ها در اجرای وظایف یاد شده مکلف به تهیه برنامه‌های اساسی و نقشه‌های جامع هستند" (عندلیب، ۱۳۸۵: ۱۲).

در خلاصه برنامه پنجم عمرانی کشور مصوب ۱۳۵۲/۳/۲۳ در زمینه تأمین مسکن مورد نیاز شهروندان و نیز به منظور کاهش تراکم جمعیت، اولویت به تبدیل ساختمان‌های غیربهداشتی و فرسوده قدیمی به آپارتمان‌های بزرگ ارزان قیمت داده شد. در فاصله سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۷۵، درآمدهای نفتی سبب گشایش در برنامه‌ریزی‌های اقتصادی کشور شد و با تدوین و تصویب قوانین کوچک، طرح‌های هادی تهیه شد. در این طرح‌ها مناطقی از بافت‌های شهری برای کار بهسازی و نوسازی منظور شده بود. اولین طرحی که به طور چشم‌گیر بدین مسأله پرداخت، طرح جامع تهران بود (عندلیب، ۱۳۸۵: ۱۳).

پس از انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۸، در یکی از لوایح قانونی، اصلاح قسمتی از مقررات قانون نوسازی و عمران شهری پیش‌بینی شد. در همین سال لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری به تصویب رسید. ماده ۱ این قانون مقرر می‌دارد:

در بیست و هشتم تیرماه ۱۳۶۷ اساسنامه سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به تصویب رسید. ماده ۳ این اساسنامه وظایف این سازمان را در این حوزه مشخص ساخته‌است. منظور از این وظایف، "تهیه و اجرای طرح‌های لازم به منظور حراست، حفاظت، تعمیر و مرمت و احیاء آثار، بناها و مجموعه‌های با ارزش فرهنگی - تاریخی

است. در ماده ۴ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مصوب سال ۱۳۷۹ به عنوان ساماندهی شرکت‌های دولتی، به دولت اجازه داده شد که برای تحقق اهداف یاد شده در این ماده، اقداماتی را به انجام رساند. یکی از این اقدامات، سازماندهی شرکت‌های دولتی در قالب شرکت‌های مادر تخصصی است که زیر نظر وزارتخانه مربوط و در چارچوب اساسنامه مربوط اداره می‌شوند. به استناد همین قانون در تاریخ نوزده بهمن سال ۱۳۸۲ اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران به تصویب هیأت وزیران رسید که آن بنابر ماده ۶ اساسنامه "..... راهبری و ساماندهی فعالیت‌های تصدی دولت از طریق شرکت‌های زیر مجموعه در زمینه احیاء و بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی فرسوده و ناکارآمد شهری و همچنین مدیریت استفاده بهینه از امکانات یاد شده در جهت توسعه درونی شهرها و ارتقای محیط زندگی در چارچوب سیاست‌های وزارت مسکن و شهرسازی و شواری عالی شهرسازی و معماری ایران و ترویج فعالیت‌های یاد شده از طریق مشارکت شهرداری‌ها، ساکنان و مالکان بافت‌های یاد شده و اشخاص حقیقی و حقوقی می‌باشد." این شرکت که از زیر مجموعه‌های وزارت مسکن و شهرسازی است در سراسر کشور در زمینه‌های یاد شده به فعالیت مشغول است.

اما اهمیت بحث بافت فرسوده باعث شد که در راستای سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران در افق ۱۴۰۴، در قانون برنامه چهارم توسعه نیز که از سال ۱۳۸۴ شروع شده و تا سال ۱۳۸۸ می‌باشد، مواردی در خصوص بافت‌های فرسوده بیان شده و منابع و اعتبارات و امتیازات ویژه‌ای جهت نوسازی آنها مشخص شود.

قانون برنامه چهارم توسعه در ارتباط با بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده

در قانون برنامه چهارم توسعه جمهوری اسلامی ایران که از سال ۱۳۸۴ شروع شده تا سال ۱۳۸۸ می‌باشد، تکالیفی جهت بافت‌های فرسوده مطرح شده است که به شرح زیر است: در ماده ۳۰ این قانون بیان گردیده است که دولت موظف است به

منظور هویت بخشی به سیمای شهر و روستا، استحکام بخشی ساخت و سازها، دستیابی به توسعه پایدار و بهبود محیط زندگی در شهرها و روستاها، اقدام‌های زیر را در بخش‌های عمران شهری و روستایی و مسکن به عمل آورد.

- هویت بخشی به سیما و کالبد شهرها، حفاظت و گسترش فرهنگ معماری

و شهرسازی و ساماندهی ارائه خدمات شهری از طریق:

۱- احیای بافت‌های فرسوده و نا مناسب شهری و ممانعت از گسترش محدوده شهرها بر اساس طرح جامع شهری و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای در شهرهای کشور با رویکرد توانمند سازی ساکنین این بافت‌ها.

۲- ایمن سازی و مقاوم سازی ساختمان‌ها و شهرها به منظور کاهش خسارات انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیر مترقبه

۳- دولت موظف است باز سازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهرها و روستاها و مقاوم سازی ابنیه موجود در مقابل زلزله را با استفاده از منابع داخلی و خارجی یاد شده در بند ب ماده ۱۲ این قانون آغاز و ترتیباتی اتخاذ نماید که حداکثر ظرف ۱۰ سال عملیات اجرایی مربوط به این امر در کل کشور خاتمه یابد.

و- به وزارت مسکن و شهر سازی اجازه داده می‌شود به منظور اجرای قانون استیجار، واگذاری معوض نصاب مالکانه و اجرایی سازی طرح‌های عمرانی، املاک مناسب مورد نیاز را در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری، به قیمت کار شناسی روز خریداری نماید.

نکته دارای اهمیت این است که با وجود قوانین و مصوبات متعدد در ایران، غیر از اقدامات پراکنده و جزئی، تجربه قابل عرضه‌ای در خصوص نوسازی بافت‌های فرسوده غیرتاریخی صورت نگرفته است و عمده اقدامات انجام شده، محدود به ساماندهی‌های مبتنی بر تعریف و تعریض معابر بوده است. از دهه ۶۰ تاکنون طرح‌های نوسازی و بهسازی در شهرهای گوناگون و عمدتاً در بافت‌های تاریخی آنها، مانند: اصفهان، شیراز، یزد، مشهد، سمنان، قزوین و... صورت گرفته که هرکدام از آنها قابل

تأمل و بررسی است. این در حالی است که وسعت زیاد بافت‌های فرسوده و معضلات فراوان‌شان، نیاز به رویکردهای ویژه جهت نوسازی آنها را ناگزیر می‌نماید. از سویی نبود استراتژی‌های روشن در طرح مدیریت طرح و اجرای نوسازی بافت‌های فرسوده نیز، اندک قوانین موجود در این خصوص را بی‌اثر ساخته است.

هدف کلی پژوهش

بررسی عوامل اجتماعی موثر بر تمایل ساکنان محله امام زاده عبدالله تهران به نوسازی بافت‌های فرسوده است.

سوالات پژوهش

سوال اصلی: عوامل اجتماعی موثر بر تمایل ساکنان محله امام‌زاده عبدالله تهران به نوسازی بافت فرسوده محله خود کدامند؟

سوالات فرعی:

- ۱- آیا بین میزان اعتماد به همسایگان و میزان تمایل ساکنان به نوسازی مسکن خودشان در بافت فرسوده رابطه وجود دارد؟
- ۲- آیا بین میزان همکاری در امور جمعی و میزان تمایل ساکنان به نوسازی مسکن خودشان در بافت فرسوده رابطه وجود دارد؟
- ۳- آیا بین میزان تعلق خاطر به محله و میزان تمایل ساکنان به نوسازی مسکن خودشان در بافت فرسوده رابطه وجود دارد؟
- ۴- آیا بین علاقه به آپارتمان نشینی و میزان تمایل ساکنان به نوسازی مسکن خودشان در بافت فرسوده رابطه وجود دارد؟
- ۵- آیا بین میزان اطلاع از وجود ضمانت‌های قانونی در طرح نوسازی و میزان تمایل ساکنان به نوسازی مسکن خودشان در بافت فرسوده رابطه وجود دارد؟

فرضیات پژوهش

بر مبنای موضوع پژوهش و همچنین اهداف و سوابقاتی که باید مورد بررسی قرار می‌گرفتند فرضیات زیر جهت بررسی و آزمون انتخاب شده‌اند:

- ۱) بین میزان اعتماد به همسایگان و میزان تمایل ساکنان به نوسازی مسکن خودشان در بافت فرسوده رابطه وجود دارد.
- ۲) بین میزان همکاری در امور جمعی و میزان تمایل ساکنان به نوسازی مسکن خودشان در بافت فرسوده رابطه وجود دارد.
- ۳) بین میزان تعلق خاطر به محله و میزان تمایل ساکنان به نوسازی مسکن خودشان در بافت فرسوده رابطه وجود دارد.
- ۴) بین علاقه به آپارتمان نشینی و میزان تمایل ساکنان به نوسازی مسکن خودشان در بافت فرسوده رابطه وجود دارد.
- ۵) بین میزان اطلاع از وجود ضمانت‌های قانونی در طرح نوسازی و میزان تمایل ساکنان به نوسازی مسکن خودشان در بافت فرسوده رابطه وجود دارد.

روش تحقیق

در این پژوهش، از لحاظ دسته‌بندی تحقیقات بر حسب نحوه گردآوری داده‌ها (طرح تحقیق)، می‌توان این پژوهش را پیمایشی- توصیفی و پیمایشی- تحلیلی دانست زیرا به توصیف ویژگی‌های جامعه آماری شامل ماهیت شرایط، رابطه و چگونگی ارتباط بین آنها می‌پردازد.

از جانب دیگر، از نظر دسته‌بندی تحقیقات بر حسب هدف، می‌توان این پژوهش را یک تحقیق کاربردی محسوب کرد.

محدوده مکانی و زمانی تحقیق

محدوده مکانی تحقیق شامل محدوده امامزاده عبدا... واقع در منطقه ۹ شهرداری تهران است. این پژوهش از اول اسفند ماه ۱۳۸۸ شروع و تا پایان اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۹ ادامه داشته و داده‌های مورد نیاز پژوهش در این بازه زمانی جمع‌آوری شده است.

جامعه آماری پژوهش

در این جامعه آماری ما شامل تمام خانوارهای ساکن در محدوده مورد مطالعه است که جامعه هدف ما را تشکیل می‌دهند. پاسخگویان به سوالات پرسشنامه، سرپرستان خانوار بوده‌اند.

روش نمونه‌گیری، حجم نمونه و روش محاسبه آن

برای انجام نمونه‌گیری از جامعه آماری در این پژوهش با توجه به همگن بودن نسبی بافت اجتماعی ساکنین محدوده محله امامزاده عبدا... و با در نظر گرفتن خانوار به‌عنوان واحد نمونه‌گیری و نیز واحد تحلیل، از روش نمونه‌گیری خوشه‌ای چند مرحله‌ای استفاده شده است. وقتی جامعه آماری بزرگ باشد، جامعه را به قسمت‌هایی که اصطلاحاً «خوشه» نامیده می‌شود، تقسیم می‌کنند. در این پژوهش برای نمونه‌گیری از خوشه‌های کوچک استفاده شده است تا هم شمار عناصر هر خوشه کاهش یابد و هم تعداد خوشه‌های انتخاب شده به بیشترین اندازه برسد. در مرحله بعد، محدوده مورد مطالعه (خوشه انتخاب شده) به چهار بلوک تقسیم‌بندی شده و متناسب با حجم هر بلوک، نمونه مورد نیاز با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده، انتخاب شده است.

حجم نمونه با توجه به هدف پژوهش و نیز با توجه به موارد زیر مشخص شد که عبارتند از:

- ۱- میزان واریانس و همگنی جامعه آماری
- ۲- محدودیت‌های مالی و زمانی
- ۳- برخورداری از حجم نمونه کافی و معرف، و افزایش دقت نمونه‌گیری (بیابانگرد، ۱۳۸۸: ۱۳۲).

با در نظر گرفتن موارد بالا و ۱۶۳۴۵ نفر جمعیت ساکن در محله و تعداد ۴۴۸۸ خانوار ساکن در محله، حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران و بر اساس تعداد خانوار ساکن در محله (به عنوان واحد تحلیل تحقیق) ۳۵۳ نفر بدست آمد. در ادامه اقدام به تکمیل ۳۷۵ پرسشنامه شد که به علت خطای موجود در بعضی از پرسشنامه‌ها، ۳۵۰ پرسشنامه کامل و بدون خطا تحلیل گردید.

پایایی و اعتبار پژوهش

برای محاسبه اعتبار سنج‌ها و متغیرهای مورد نظر از اعتبار صوری (مشورت و نظرخواهی از اساتید دانشگاه و محققان دیگر) و اعتبار محتوا (ابزار اندازه‌گیری مفهوم مورد نظر و تمام جنبه‌های پژوهش را پوشش دهد) استفاده شد. زمانی که بین محققان یک رشته در مورد سنج، توافق بالایی وجود دارد تکیه بر اعتبار صوری کافی به نظر می‌رسد.

برای پایایی نیز جدا از آنکه پرسشنامه پری تست شد از فرمول محاسبه آلفای کرونباخ استفاده شد، که محاسبه پایایی میزان ۰/۸۳۶ را نشان داد. همچنین از روش نصف کردن و مقایسه داده‌ها هم استفاده شد. در نهایت پس از گردآوری اطلاعات اصلی میزان پایایی در مورد سوالات اصلی مربوط به چارچوب نظری به میزان ۰/۸۶۵ به دست آمد.

تکنیک گردآوری اطلاعات

در این پژوهش از داده‌های کمی که با استفاده از تکنیک پرسشنامه جمع‌آوری گردیده است استفاده شده است.

گردآوری اطلاعات به صورت مقطعی بوده و اطلاعات لازم با کمک پرسشگران جمع‌آوری شد.

تجزیه و تحلیل اطلاعات

اطلاعاتی که از طریق پرسشنامه جمع‌آوری شده است، به تفکیک برای هر سوال استخراج، طبقه‌بندی و در صورت لزوم مقوله‌بندی و پس از کدگذاری و ورود اطلاعات به رایانه، به وسیله نرم‌افزار spss16 پردازش شد. برای بررسی فرضیه‌ها، با توجه به سطح اندازه‌گیری متغیرها، از آزمون گاما و ضریب این آزمون برای بررسی وجود یا عدم وجود رابطه و از آزمون دی سامرز برای بررسی و تعیین جهت و شدت همبستگی میان متغیرهای مستقل و وابسته استفاده شده است.

یافته‌های پژوهش

در این بخش نتایج و یافته‌های اصلی مرتبط با موضوع پژوهش به ترتیب در دو بخش توصیفی و تبیینی ارائه شده است.

یافته‌های توصیفی

وضعیت مالکیت واحد مسکونی پاسخگویان (سرپرستان خانوار):

نتایج و یافته‌های پژوهش نشان داد که نزدیک به ۳۳ درصد از پاسخگویان (سرپرستان خانوار) دارای واحد مسکونی خانوادگی بوده‌اند یعنی به نوعی با والدین خود زندگی می‌کرده‌اند و واحد مسکونی بیش از ۵۸ درصد اجاره‌ای یا رهنی بوده است. با توجه به داده‌های موجود و میزان بسیار پایین مالکیت کاملاً شخصی واحدهای

مسکونی (۹ درصد) و در مقابل درصد بسیار بالای اجاره‌ای و رهنی، روشن است که دغدغه ساکنین برای نوسازی و بهسازی محله در سطح پایینی باشد.

نظر پاسخگویان درباره علت انتخاب محله فعلی:

بیشتر پاسخگویان (یعنی حدود ۴۳ درصد) علت انتخاب این محله برای زندگی را مشکل مالی برای سکونت در مناطق دیگر بیان کرده‌اند. عده‌ای دیگر (۲۴ درصد) دلیل خود را بدنیآ آمدن در همین محله و حدود ۲۳ درصد نیز حضور اقوام و خویشاوندان در این محل را بیان کرده‌اند.

نظر پاسخگویان درباره زندگی در آپارتمان و افزایش تنش میان ساکنان:

نتایج نشان داد که نزدیک به ۶۵ درصد از پاسخگویان معتقد بوده‌اند که زندگی در آپارتمان باعث افزایش تنش میان ساکنان آن می‌شود. حدود ۱۵ درصد با این نظر مخالف و بیش از ۲۰ درصد نیز در این باره بی‌نظر بوده‌اند. ذهنیت ساکنین درباره زندگی در آپارتمان از عوامل تاثیرگذار در جلب همکاری و یا عدم همکاری آنها می‌باشد. نگرش مثبت ساکنین بافت‌ها درباره آپارتمان‌نشینی می‌تواند انگیزه دوچندانی در آنها برای جلب همکاری بیشتر و پیشبرد امر تجمیع در این محلات باشد، اما علاقه کم ساکنین به زندگی در آپارتمان می‌تواند گوشزدی برای مسئولان در عدم دستیابی بهتر و سریعتر به اهداف تعیین شده در نوسازی و بهسازی بافت‌ها باشد.

علاقه‌مندی پاسخگویان به تجمیع با پلاک مجاور و ایجاد واحد مسکونی

مشترک و بزرگتر:

نتایج نشان داد که ۷۰ درصد از پاسخگویان علاقه‌مند به تجمیع با پلاک مجاور و ایجاد واحد مسکونی مشترک و بزرگتر نیستند. بیش از ۱۹ درصد نیز به تجمیع با پلاک مجاور و ایجاد واحد مسکونی مشترک و بزرگتر موافق بوده‌اند. نزدیک به ۱۱ درصد نیز

در این باره نظری ابراز نداشته‌اند. همانطور که پیش‌تر نیز بیان شد علاقه پایین ساکنان به تجمیع، از موانع نوسازی و بهسازی در بافت‌های فرسوده است که این موضوع به عنوان یک مانع در جامعه آماری این پژوهش نیز کاملاً مشهود است.

اعتماد پاسخگویان به عملکرد شهرداری:

یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که بیش از ۳۵ درصد از پاسخگویان در سطح کم و خیلی کم، و نزدیک به ۵۴ درصد در سطح متوسط میزان اعتماد خود به عملکرد شهرداری را بیان داشته‌اند. و تنها ۱۱ درصد میزان اعتماد خود را زیاد ابراز کرده‌اند. همانگونه که میدانیم یکی از نهادهای دخیل در نوسازی بافت‌های فرسوده شهرداری می‌باشد، پس میزان اعتماد پایین به این نهاد می‌تواند مانعی در راستای پیشبرد این امر باشد.

خواسته‌های پاسخگویان از شهرداری:

اولویت خواسته‌های پاسخگویان از شهرداری بدین ترتیب بوده است: بیش از ۳۱ درصد بهبود سیستم جمع‌آوری زباله را خواستار شده‌اند، نزدیک به ۲۹ درصد عریض کردن کوچه‌ها و پیاده‌روها، حدود ۲۳ درصد نوسازی یا بازسازی بافت فرسوده محله، ۱۴ درصد ایجاد پارکینگ عمومی و نزدیک به ۳ درصد نیز ایجاد پارک و فضای سبز را خواستار بوده‌اند. با توجه به خواسته‌های شهروندان و مشخص شدن اولویت این خواسته‌ها، اقدام شهرداری در راستای رسیدگی به این خواسته‌ها و سعی در برآورده کردن و حل مشکلات ساکنین می‌تواند عاملی مهم در جلب اعتماد آنها و گامی اساسی در راستای نوسازی و بهسازی باشد.

بررسی میزان تمایل ساکنان به نوسازی:

میزان تمایل ۴۲ درصد از ساکنان بافت به نوسازی در سطح کم و خیلی کم، حدود ۱۴ درصد دارای تمایل متوسطی و نزدیک به ۴۴ درصد نیز تمایل خود به نوسازی را در سطح زیاد و خیلی زیاد بیان داشته‌اند. با توجه به نزدیکی درصد ساکنین متمایل به نوسازی با ساکنینی که تمایلی به این امر ندارند، سعی در دستیابی به راهکارهایی که به درصد متمایلین به نوسازی افزوده و از درصد مخالفان نوسازی کم نماید امری ضروری و بدیهی به نظر می‌رسد. همچنین اقدام در راستای خواسته‌های آنها و دستیابی به مزایای بالا برای ساکنین می‌تواند مشوقی برای سایر ساکنین نیز باشد.

همکاری پاسخگویان در امور جمعی:

میزان همکاری بیش از ۴۹ درصد از پاسخگویان در امور جمعی در سطح متوسط، ۱۴ درصد در سطح کم و نزدیک به ۳۷ درصد نیز در سطح زیادی بوده است. توجه به این نکته که سرپرستان خانوار ساکن میزان همکاری خود را در امور جمعی متوسط و بالا ابراز کرده‌اند، می‌تواند نکته مهمی برای برنامه‌ریزان و دست‌اندرکاران در امر نوسازی باشد که در صورت مهیا کردن زمینه‌ها و شرایط لازم نوسازی براحتی امکان‌پذیر خواهد بود.

یافته‌های تبیینی

جدول ۱- بررسی رابطه بین جنسیت بر حسب میزان تمایل پاسخگویان (سرپرستان

خانوار) به نوسازی

آزمون‌ها	میزان	سطح معناداری	سطح سنجش
Gamma	۰/۰۵۹	۰/۴۳۷	ترتیبی
Somers' d	۰/۰۳۶	۰/۴۳۷	ترتیبی

نتایج آزمون آماری نشان داد که بین جنسیت با میزان تمایل پاسخگویان بافت‌های فرسوده به نوسازی رابطه معناداری وجود ندارد و افراد زن و مرد سرپرست خانوار ساکن در محله به میزان یکسانی به نوسازی بافت‌های فرسوده تمایل دارند.

جدول ۲- بررسی رابطه بین سن بر حسب میزان تمایل پاسخگویان به نوسازی

آزمون‌ها	میزان	سطح معناداری	سطح سنجش
Gamma	۰/۱۸۸	۰/۰۰۱	ترتیبی
Somers' d	۰/۱۴۴	۰/۰۰۱	ترتیبی

نتایج آزمون آماری نشان داد که بین سن با میزان تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی رابطه معناداری وجود دارد و شدت این رابطه بر اساس آزمون دی سامرز ۰/۱۴۴ است. بنابراین هرچه سن افراد سرپرست خانوار ساکن در محله بیشتر باشد تمایل کمتری به نوسازی بافت‌های فرسوده وجود دارد و افراد جوان تر تمایل بیشتری به نوسازی بافت‌ها فرسوده دارند.

جدول ۳- بررسی رابطه بین تحصیلات بر حسب میزان تمایل پاسخگویان سرپرست خانوار به نوسازی

آزمون‌ها	میزان	سطح معناداری	سطح سنجش
Gamma	۰/۱۴۲	۰/۰۰۹	ترتیبی
Somers' d	۰/۱۱۴	۰/۰۰۹	ترتیبی

بر اساس نتایج آزمون آماری مشخص شد که بین تحصیلات با میزان تمایل پاسخگویان بافت‌های فرسوده به نوسازی رابطه معناداری وجود دارد و شدت این

رابطه بر اساس آزمون دی سامرز ۰/۱۱۴ است بنابراین هرچه تحصیلات افراد ساکن در محله کمتر باشد تمایل کمتری به نوسازی بافت‌های فرسوده وجود دارد و افراد با داشتن تحصیلات بالاتر تمایل بیشتری به نوسازی بافت‌های فرسوده دارند.

جدول ۴- بررسی رابطه بین اعتماد به همسایگان بر حسب میزان تمایل ساکنان

محله به نوسازی

سطح سنجش	سطح معناداری	میزان	آزمون‌ها
ترتیبی	۰/۰۰۰	۰/۵۴۱	Gamma
ترتیبی	۰/۰۰۰	۰/۴۲۴	Somers' d

آزمون آماری متغیر بالا گویای آن است که بین اعتماد به همسایگان با میزان تمایل ساکنان محله به نوسازی رابطه معنادار مستقیمی وجود دارد و شدت این رابطه بر اساس آزمون دی سامرز ۰/۴۲۴ است، بنابراین با احتمال ۹۹ درصد می‌توان گفت که هرچه وضعیت اعتماد به همسایگان بالاتر باشد تمایل بیشتری به نوسازی بافت فرسوده محله وجود دارد و هرچه اعتماد پایینتر باشد تمایل کمتری به نوسازی بافت فرسوده محله وجود دارد در نتیجه فرضیه تایید می‌شود.

جدول ۵ - رابطه بین همکاری در امور جمعی محله بر حسب میزان تمایل ساکنان به

نوسازی

سطح سنجش	سطح معناداری	میزان	آزمون‌ها
ترتیبی	۰/۰۰۰	۰/۶۹۹	Gamma
ترتیبی	۰/۰۰۰	۰/۵۴۱	Somers' d

نتایج آزمون آماری بیانگر آن است که بین همکاری در امور جمعی محله با میزان تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی رابطه معنادار مستقیمی وجود دارد و شدت این رابطه بر اساس آزمون دی سامرز ۰/۵۴۱ است، بنابراین با احتمال ۹۹ درصد فرضیه محقق تایید می‌شود. پس هرچه همکاری در امور جمعی محله بالاتر باشد تمایل بیشتری به نوسازی محله وجود دارد.

جدول ۶- بررسی رابطه بین تعلق خاطر به محله بر حسب میزان تمایل ساکنان به نوسازی

آزمون‌ها	میزان	سطح معناداری	سطح سنجش
Gamma	۰/۳۱۰	۰/۰۰۰	ترتیبی
Somers' d	۰/۲۱۹	۰/۰۰۰	ترتیبی

آزمون آماری متغیر بالا نشان می‌دهد که بین تعلق خاطر به محله با میزان تمایل ساکنان محله به نوسازی رابطه معناداری وجود دارد و شدت این رابطه بر اساس آزمون دی سامرز ۰/۲۱۹ است، بنابراین با احتمال ۹۹ درصد می‌توان گفت که هرچه تعلق خاطر به محله بالاتر باشد تمایل بیشتری به نوسازی بافت فرسوده محله وجود دارد و هرچه تعلق خاطر به محله پایینتر باشد تمایل کمتری به نوسازی بافت فرسوده محله وجود دارد.

جدول ۷- بررسی رابطه بین علاقه به آپارتمان نشینی بر حسب میزان تمایل پاسخگویان به

نوسازی

آزمون‌ها	میزان	سطح معناداری	سطح سنجش
Gamma	۰/۲۹۸	۰/۰۰۰	ترتیبی
Somers' d	۰/۲۳۰	۰/۰۰۰	ترتیبی

آزمون آماری رابطه بین علاقه به آپارتمان نشینی با میزان تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی، بیانگر رابطه معناداری است و شدت این رابطه بر اساس آزمون دی سامرز $0/230$ است، بنابراین با احتمال ۹۹ درصد فرضیه محقق تایید می‌شود. یعنی هرچه علاقه به آپارتمان نشینی بیشتر باشد ساکنان سرپرست خانوار تمایل بیشتری به نوسازی دارند و هرچه علاقه به آپارتمان نشینی پایینتر باشد ساکنان سرپرست خانوار تمایل کمتری به نوسازی بافت فرسوده محله دارند.

جدول ۸- بررسی رابطه بین میزان اطلاع از وجود ضمانت‌های قانونی در طرح نوسازی و

میزان تمایل ساکنان به نوسازی

سطح سنجش	سطح معناداری	میزان	آزمون‌ها
ترتیبی	$0/000$	$0/535$	Gamma
ترتیبی	$0/000$	$0/406$	Somers' d

نتایج آزمون آماری نشان‌گویای آن است که بین میزان اطلاع از وجود ضمانت‌های قانونی در طرح نوسازی با میزان تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی رابطه معنادار مستقیمی وجود دارد و شدت این رابطه بر اساس آزمون دی سامرز $0/406$ است، بنابراین با احتمال ۹۹ درصد می‌توان گفت که هرچه میزان اطلاع از وجود ضمانت‌های قانونی در طرح نوسازی بیشتر باشد تمایل بیشتری به نوسازی بافت‌های فرسوده وجود دارد و خانوارهایی که میزان اطلاع آنها از وجود ضمانت‌های قانونی در طرح نوسازی پایین‌تر است تمایل کمتری به نوسازی بافت‌های فرسوده دارند.

جمع‌بندی نگرش‌ها و دیدگاه‌های ساکنان

نگرش‌ها و دیدگاه‌های افراد نقش تعیین کننده‌ای در تصمیم‌گیری‌ها، انتخاب‌ها، نگاه به مسائل و موضوعات گوناگون، و بطور خلاصه در نحوه رفتار دارد. نگرش‌ها و دیدگاه‌های افراد که حاصل جامعه‌پذیری، رویدادهای گوناگون، تجربیات شخصی و عمومی، ساختار اجتماعی- فرهنگی، گذشت زمان و... است، به مثابه رسوبی در لایه‌های درونی احساس و افکار ساکنان محله ماندگار شده است و تغییر آنها به زمان طولانی نیاز دارد؛ براین اساس است که زندگی در این محله برای ساکنان محله و از نگاه آنها طبیعی جلوه می‌کند. لازم به یادآوری است که در کنار نوع نگرش افراد، نقش پایگاه اجتماعی و بویژه پایگاه اقتصادی افراد در بازتولید بافت فرسوده محله، عاملی کلیدی و اصلی است. اما به نظر می‌رسد که ابعاد درونی و ضمنی که باعث تداوم زندگی افراد در این بافت‌ها شده است صرفاً مسائل اقتصادی نیستند و عادت به زندگی در محله، احساس تعلق خاطر، قبول و پذیرش زندگی در چنین شرایطی و ترس از تغییر و دگرگونی باعث شده است که تعداد قابل توجهی از ساکنان محله با وجود توانایی مالی نسبتاً مناسب، به نوسازی خانه‌هایشان روی نیاورند.

همچنین خواسته‌ها و دیدگاه‌های ساکنان در خصوص نوسازی محلی اگرچه به ظاهر موافق و مثبت است اما یکی از مشکلات و موانع اصلی ساکنان به چگونگی اجرای طرح و فرایند نوسازی مرتبط می‌شود. در واقع عدم اطلاع ساکنان و سرپرستان خانوار از وجود ضمانت‌های قانونی در طرح نوسازی، خود عاملی مزید بر علت در عدم رغبت برای نوسازی در میان ساکنان شده است. در واقع از جنبه روش شناختی و نظری مشکل اصلی از سوی شهرداری و سازمان نوسازی است که به نوسازی محله به مثابه یک پروژه نگاه می‌کنند و نه مانند فرایندی مشارکتی، پویا، مستمر و بلندمدت. با توجه به این مطلب بایستی تمام تلاش‌هایی که در راستای ایجاد ضمانت‌های قانونی انجام شده و دستاوردهای حاصل از این تلاش‌ها را به اجتماعات هدف ارائه و در این

خصوص اطلاع رسانی کافی صورت گیرد تا خانوارهای ساکن در محلات هدف، با اطمینان بیشتری به طرح رو آورند.

همچنین میل به تغییر و تحول در زندگی رابطه مستقیمی با میزان سن افراد دارد، هر چه قدر سن افراد بالاتر می‌رود بیشتر به الگوها و رفتارها و نگرش‌هایی که میل به ثبات و عدم تغییر دارند نزدیکتر می‌شوند و چون درصد قابل توجهی از مالکان خانه‌ها سن‌شان زیاد است حوصله نوسازی خانه و به قول خودشان دردسر را ندارند حتی اگر زلزله‌ای هم به زودی بیاید.

موضوع دیگر اجاره‌ای بودن بخشی از واحدهای مسکونی است، مالکان اصلی به مناطق و محلات دیگر نقل مکان کرده‌اند و خانه‌هایشان را اجاره داده‌اند و چون مالکان این خانه‌ها خودشان چندان با مشکلات موجود در این خانه‌ها به طور اخص و محله به طور اعم درگیر نیستند تمایلی به نوسازی ندارند و به سود موقتی که از اجاره واحد مسکونی به دست می‌آورند قناعت می‌کنند. از آنجا که درصد زیادی از اهالی اصیل و قدیمی محله به مناطق و محلات دیگر نقل مکان کرده‌اند، افراد مستاجر زیادی در بیشتر خانه‌ها وجود دارند که چندان احساس تعلق به محله و محیط ندارند در نتیجه حس مشارکت و همکاری‌شان بسیار پایین است و کوششی برای پاکیزگی و نظافت محله خود انجام نمی‌دهند.

بررسی‌ها و مصاحبه‌ها نشان داد که درصد بسیار بالایی از ساکنان محله هیچ تمایلی به آپارتمان نشینی ندارند و با توجه به مسائلی که در مجتمع‌های آپارتمانی از جمله شلوغی و سروصدا، محدودیت در زندگی به شکل دلخواه، ورود و خروج افراد به ساختمان و ناشناخته بودن مراجعان به ساختمان، پندارهای مذهبی افراد در مواجهه دیگران با زنان و دختران، و ... وجود دارد زندگی در واحدهای مسکونی فعلی را به زندگی کردن در آپارتمان ترجیح می‌دهند.

از جمله مهمترین شاخص‌های اجتماعی که می‌تواند در پروژه نوسازی بافت‌های فرسوده نقش قابل توجهی ایفا نماید، میزان سرمایه اجتماعی ساکنین محله و به عبارت دیگر پتانسیل تشکیل شبکه‌های اجتماعی و ایجاد ارتباط با همسایگان است. سرمایه اجتماعی حاوی سه مولفه مشارکت، اعتماد و انسجام است که قوی بودن این شاخص‌ها در محله‌های بافت فرسوده می‌تواند به عنوان عاملی تسهیل کننده، نقش ایفا کند و زمینه مهیاتری را برای زندگی آپارتمانی ایجاد نماید، اما ضعیف بودن آن می‌تواند عاملی بازدارنده بوده و پیامدهای منفی حاصل از اجرای پروژه نوسازی را افزایش دهد. در رابطه با میزان سرمایه اجتماعی در محله امام زاده عبدالله می‌توان بیان داشت که متأسفانه این سرمایه در سطح محله در پایین ترین سطح ممکن است و مانعی اساسی در مسیر اهداف نوسازی است که در بلند مدت مشکل زا خواهد بود. بر همین اساس احتمالاً تشکیل شبکه‌ها و گروه‌های اجتماعی در بین ساکنین محله به سختی صورت خواهد گرفت. از آنجا که چنین وضعیتی متعلق به اجتماعاتی است که افراد در آنها تمایل دارند بیشتر به صورت ذره‌ای و جدا از هم باشند و زندگی کنند در نتیجه احتمال می‌رود که این افراد چندان تمایلی هم به زندگی آپارتمان‌نشینی نداشته باشند؛ زندگی‌ای که مستلزم تجربه بودن چند خانوار در ساختمان است.

با توجه به مطالب بیان شده، بی‌شک شاخص‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و جمعیتی می‌توانند نقش مهمی را در موفقیت و یا عدم موفقیت پروژه‌های نوسازی ایفا کنند؛ بدین معنا که اگر این شاخص‌ها طی پژوهش‌های اولیه از قبیل ارزیابی تاثیرات اجتماعی، شناسایی شده و تصویری کلی از اجتماعات هدف بر مبنای شاخص‌های بیان شده در اختیار برنامه‌ریزان حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده قرار گیرد، می‌تواند پایداری اینگونه پروژه‌ها را افزایش داده و آنها را بیش از پیش قرین موفقیت گرداند و از طرف دیگر عدم توجه به این شاخص‌ها ممکن است دیدگاه

کالبد محور را بر برنامه‌ریزی‌های مربوطه حاکم نموده و در پی آن پایداری این دست پروژه‌ها را متزلزل سازد.

مجموعه عوامل بررسی شده به گونه‌ای در هم تنیده موجب می‌شوند که بستری برای زندگی کردن محله بافت فرسوده امام زاده عبدالله شکل بگیرد که زمینه مناسبی را برای مشارکت ساکنین در طرح نوسازی بافت فرسوده ایجاد نمی‌کند و بعضاً مانع از شکل‌گیری این مشارکت می‌شود.

منابع

- باکاک، رابرت. (۱۳۸۱)، صورت بندی‌های مدرنیته، ترجمه: مهرا ن مهاجر، تهران: نشر آگه.
- بیابانگرد، اسماعیل. (۱۳۸۸)، روش‌های تحقیق در روان‌شناسی و علوم تربیتی، تهران.
- حبیبی، محسن؛ مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۱)، مرمت شهری: تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطع‌نامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری، تهران: دانشگاه تهران.
- حبیبی، محسن و همکاران. (۱۳۸۶)، مکتب اصفهان در شهرسازی (زبان‌شناسی عناصر و فضاهای شهری، واژگان و قواعد دستوری)، تهران: دانشگاه هنر.
- خادمی، مسعود و همکاران. (۱۳۷۹)، بررسی تطبیقی فرایند احیای بافت‌های فرسوده در ایران و جهان، نشریه پیام مهندس.
- سازمان برنامه و بودجه، (۱۳۶۵)، ابعاد اجتماعی مسکن: هدف‌ها، معیارها، شاخص‌های اجتماعی و مشارکت مردمی، سمینار بین منطقه‌ای جنبه‌های اجتماعی مسکن، ۱۹۷۵، هملت، دانمارک، ترجمه: عباس مخبر، سازمان برنامه و بودجه، مرکز مدارک اقتصادی اجتماعی و انتشارات.

- شریفیان ثانی، مریم. (۱۳۸۰)، فرهنگ شهری: مشارکت شهروندی، حکمرانی شهری و مدیریت شهری، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۸.
- شماعی، علی؛ پوراحمد، احمد. (۱۳۸۵)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران: دانشگاه تهران.
- رفعیان، مجتبی؛ اسلامی، سیدغلامرضا؛ هودسنی، هانیه. (۱۳۸۷)، ادراک ذهنی ساکنین محله از فرایند مشارکتی توسعه، مجله علوم انسانی، شماره ۱۵.
- فوکویاما، فرانسی. (۱۹۹۹)، پایان نظم، سرمایه اجتماعی و حفظ آن، ترجمه: غلامعباس توسلی، تهران: جهان امروز.
- کلانتری خلیل‌آباد، حسین و همکاران. (۱۳۸۵)، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت‌های تاریخی شهرها، تهران: سازمان انتشارات دانشگاهی.
- لطیفی، غلامرضا. (۱۳۸۶)، مدیریت شهری، تهران: انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاری‌های کشور.
- ممتاز، فریده؛ رفیع‌پور، فرامرز. (۱۳۸۷)، جامعه‌شناسی شهر، تهران: شرکت سهامی انتشار.

- Abercombie, P. (1995). **Town and Country Planning**, London, Thornton Butter Worh.

- Jay.w, Forrester. (1979). **Dynamique Urban**.

- Kyung, Shinwon. (2005), **Community Involvement In Policy**. In :
[http//www.Enhr2000h.org](http://www.Enhr2000h.org).