



## Investigating Factors Affecting owners and Residents Participation in Financing Residential projects of Renovation and Improvement plan of Texture Around the Holy Shrine of Imam Reza

Fereshteh Jandaghi Meibodi<sup>1\*</sup>, Morteza Jafarzadeh Najar<sup>2</sup>, Abas Ali Kosari<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Economics, Faculty of Administrative Sciences and Ferdowsi University of Economics, Master of Economics, Samen District, Mashhad, Iran

<sup>2</sup> Economy, Faculty of Economics & Administrative sciences, Ferdowsi university of Mashhad organization: Economic deputy of the Municipality of Samen district, Mashhad, Iran,

<sup>3</sup> Department of art , International university of Imam Reza, Financial and Administrative Manager of the Municipality of Samen district, Mashhad, Iran

**Abstract:** One of the most important and most trusted tissues in the country is the Texture around the Holy Shrine of imam Reza, Which after more than 20 years of experience, have not been gained significant achievements by the people and urban management. The main problem about this context is the lack of participation by owners and residents in renovation and investment. So, the factors affecting the participation of owners and residents in the financing of residential projects, four factors of social variables (social trust and sense of belonging), economic variables (income, expenditures and residential property value), psychological variables (factors affecting the ownership of residents and residents in financing residential), psychological motivation points for staying in a deteriorated environment, and demographic variables (age and education) were tested. data were collected by interview and questionnaire and sample size was sample size was selected based on Cochran's formula with 5% error and 95% confidence level equal to 508 households. the results of data analysis using multivariate regression and path analysis model indicate that the variables of sense of belonging to the place of life, trust in urban institutions, psychological motivations, familiarity with the design of renovation and improvement, and the future of direct effect participation have a direct effect on the partnership, and the age of the resident has an indirect effect on it. The most important coefficient is the negative effect of trust in urban institutions and so the future of participation. . Therefore, increased trust not only directly affects participation, but also contributes to a greater incentive for participation by reducing the concern about the future of partnership.

**Key Words:** participation, old texture , Renovation and Improvement, texture around the Holy Shrine of Imam Reza

### بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت مالکان و ساکنان به منظور تأمین مالی کاربری‌های مسکونی طرح نوسازی و

#### بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع)

فرشته جندقی میبیدی<sup>۱\*</sup>، مرتضی جعفرزاده نجار<sup>۲</sup>، عباسعلی کوثری<sup>۳</sup>

۱- دکتری تخصصی اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصادی دانشگاه فردوسی مشهد، کارشناس ارشد معاونت اقتصادی شهرداری منطقه ثامن مشهد، مشهد، ایران

۲- دکتری تخصصی اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصادی پردیس بین الملل دانشگاه فردوسی مشهد، معاون اقتصادی شهرداری منطقه ثامن مشهد، مشهد، ایران

۳- دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه آموزشی هنر، دانشکده هنر، دانشگاه بین المللی امام رضا (ع)، مشهد، مدیر مالی و اداری شهرداری منطقه ثامن مشهد، مشهد، ایران

تاریخ دریافت: ۹۸/۱۱/۱۹ تاریخ پذیرش: ۹۹/۱۱/۰۱

#### چکیده

یکی از مهم‌ترین و حیاتی‌ترین بافت‌های فرسوده در کشور مجموعه پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) است که اکنون با گذشت بیش از بیست سال از آغاز طرح نوسازی و بهسازی این بافت، مشارکت نکردن مالکان و ساکنان در امر نوسازی و سرمایه‌گذاری از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی این طرح عظیم است. بدین منظور عوامل مؤثر بر مشارکت مالکان و ساکنان در تأمین مالی کاربری مسکونی، از طریق چهار عامل مهم متغیرهای اجتماعی (شامل گویه‌های اعتماد اجتماعی و احساس تعلق)، متغیرهای اقتصادی (شامل گویه‌های درآمد، مخارج و ارزش ملک مسکونی)، متغیرهای روانشناختی (شامل گویه‌های انگیزه‌های روانشناختی برای ماندن در محیط بافت فرسوده و انگیزه‌های روانشناختی برای ترک محیط بافت) و متغیرهای جمعیت‌شناختی (شامل گویه‌های سن و تحصیلات) بررسی شدند. گردآوری داده‌ها و اطلاعات با استفاده از روش مصاحبه و پرسشنامه، انجام و حجم نمونه براساس فرمول کوکران با ۵ درصد خطا و سطح اطمینان ۹۵ درصد برابر با ۵۰۸ خانوار انتخاب شد. نتایج حاصل از تحلیل داده‌ها با استفاده از روش‌های آماری رگرسیون چندمتغیره و مدل تحلیل مسیر بیان می‌کنند متغیرهای احساس تعلق به محل زندگی، اعتماد به نهادهای شهری، انگیزه‌های روانشناختی، آشنایی با طرح نوسازی و بهسازی و نگرانی از آینده مشارکت، اثر مستقیم بر مشارکت دارند و متغیر قدمت سکونت، تأثیر غیرمستقیم بر آن دارد. بیشترین ضریب تخمین زده شده مربوط به اثر منفی اعتماد به نهادهای شهری بر نگرانی از آینده مشارکت است؛ بنابراین، افزایش اعتماد نه تنها به‌طور مستقیم بر مشارکت تأثیر دارد، به دلیل کاهش نگرانی از آینده مشارکت باعث ایجاد انگیزه بیشتر برای مشارکت می‌شود.

**واژه‌های کلیدی:** مشارکت، بافت فرسوده، نوسازی و بهسازی، بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع)

\* **Corresponding Author:** Fereshteh Jandaghi Meibodi

**E-mail address:** fjandaghi@gmail.com, mjeconomist@gmail.com, kar462002@yahoo.com

Copyright2021@University of Isfahan. All rights reserved

## مقدمه

بافت‌های فرسوده شهری، جزء محلات و سکونتگاه‌های متروکه و ناکارآمد به شمار می‌روند که به دلیل موقعیت مناسب و دسترسی به امکانات شهری (واقع شدن در هسته مرکزی شهرها) و بهره‌مندی از زیرساخت‌ها و امکانات شهری، قابلیت تعریف طرح‌ها و پروژه‌های سودآوری را دارند؛ مشروط بر اینکه مشارکت مردم به‌ویژه مالکان و ساکنان اینگونه بافت‌ها در آن لحاظ شود؛ همچنین سرمایه‌های سرگردان به‌منظور تولید مسکن و شهرسازی صحیح و اصولی به کار گرفته شود و عواید آن به صاحبان و مالکان پلاک‌های موجود در بافت فرسوده و سرمایه‌گذاران خرد و کلان تعلق یابد (جهانی، ۱۳۸۷: ۱۲).

متأسفانه در دیدگاه متولیان امر نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، اهمیت مشارکت مردم در بافت به‌عنوان تنها راه انجام موفق طرح‌های نوسازی نهادینه نشده است؛ درحالی‌که حتی حاشیه‌ای‌ترین گروه‌های اجتماعی موجود در بافت نیز می‌توانند نقش مثبتی در نوسازی به عهده بگیرند (Magin, 2004: 35). هم‌اکنون در نگاه مجریان، بهترین و سریع‌ترین راه نوسازی شهر در عمل تملک و بیرون‌راندن مالکین اصلی است. مردم از تملک ناراضی‌اند و قوانین نیز به نفع بخش عمومی است (سعیدی رضوانی و نوریان، ۱۳۸۸: ۱۰۵). در پروژه‌هایی که تلاش می‌کنند به شیوه مشارکتی نوسازی شهری را انجام دهند، تجربیات قبلی و انتقال تجربه‌های دیگران به بی‌اعتمادی شهروندان منجر می‌شود؛ به‌گونه‌ای که ترجیح می‌دهند تعامل‌های خود با مجریان برنامه‌های نوسازی را به حداقل برسانند.

با توجه به این پیش‌زمینه گفتنی است یکی از مهم‌ترین بافت‌های فرسوده کشور، بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) است. وجود نارسایی‌های بسیار در این بافت، از جمله فرسودگی، ریزدانگی، نفوذناپذیری و بسیاری از معضلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایجاب کرد تا طرح عظیم نوسازی و بهسازی بافت مذکور با وسعتی حدود ۳۶۶ هکتار از سال ۱۳۷۱ آغاز شود و تاکنون ادامه داشته باشد. بررسی‌ها در خصوص علت کندی اجرای طرح نشان می‌دهند یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی سازمان مجری طرح، مشارکت نکردن و مقاومت خانوارهای محلی است که عمدتاً خود را از طریق نهادهای ریشه‌دار محلی مانند مساجد، پایگاه‌های بسیج، هیئت‌های محلی و همچنین ذی‌نفعان تخصصی مانند بنگاه‌های معاملات ملکی، بسازفروش‌ها نشان

می‌دهند (مؤسسه مطالعات مبین، ۱۳۹۳). سازمان مجری طرح نوسازی و بهسازی با اطلاع از اهمیت مشارکت ساکنان و مالکان در نوسازی بافت و تحقق اهداف طرح، تاکنون شیوه‌های انگیزشی گوناگونی را برای مشارکت آنها ارائه کرده که به دلیل عدم شکل‌گیری کنش‌های جمعی میان مالکان و ساکنان و تمایل نداشتن آنها به نتیجه نرسیده است.

با توجه به آنچه گفته شد، شناخت عوامل مؤثر بر میزان مشارکت ساکنان و مالکان در تأمین مالی کاربری مسکونی (از لحاظ تجمیع یا تملک) می‌تواند علاوه بر کاهش هزینه‌های برنامه‌ریزی بافت، موجبات تسریع در نوسازی و بهسازی بافت را فراهم کند؛ بنابراین، سؤال اصلی مطالعه این است که عوامل مؤثر بر مشارکت مالکان و ساکنان و میزان و نحوه اثرگذاری هر عامل چگونه است.

برای پاسخ به سؤال تحقیق، علاوه بر بهره‌گیری از روش‌های پیمایشی همچون مصاحبه و پرسشنامه، از روش‌های آماری رگرسیون چندمتغیره و مدل تحلیل مسیر برای بررسی و تحلیل نتایج استفاده شده است. مطالعه حاضر شامل پنج بخش است. پس از مقدمه، بخش دوم، ادبیات تحقیق و مبانی نظری را ارائه می‌دهد. در بخش سوم، روش‌شناسی تحقیق و معرفی متغیرها و بخش چهارم نتایج ارائه می‌شوند. بخش پنجم نیز به نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها و سیاستی اختصاص دارد.

## ادبیات تحقیق

## مبانی نظری

واژه مشارکت<sup>۱</sup> از حیث لغت به معنای درگیری و تجمع برای منظور خاص است (علوی‌تبار، ۱۳۷۹: ۶۳)؛ بحث‌های فراوانی درباره معنای اصطلاحی مشارکت شده است. از دیدگاه آلmond<sup>۲</sup> و پاول<sup>۳</sup> فعالیت‌های مشارکت‌جویانه فعالیت‌هایی است که شهروند معمولی می‌کوشد از راه آنها بر سیاست‌گذاری اعمال نفوذ کند؛ بدین صورت، الگوهای مشارکت در سه دسته نوع مشارکت (مشارکت در تصمیم‌گیری، در تأمین مالی هزینه‌های انجام طرح و در تأمین نیروی انسانی)، زمینه مشارکت (فعالیت‌های عمرانی، نظارتی و رفاهی) و ساماندهی مشارکت (تشکل‌های خودجوش و تشکل‌های رسمی) طبقه‌بندی می‌شوند. پتر اوکلی و مارسدن<sup>۴</sup> (۱۹۸۹) معتقدند مشارکت در

<sup>1</sup> Participation

<sup>2</sup> Almond

<sup>3</sup> Powel

<sup>4</sup> Okeli and Marseden

مفهوم گسترده به معنی برانگیختن حساسیت مردم، افزایش درک و توان مردم به منظور پاسخگویی به طرح‌های توسعه و نیز به مفهوم تشویق ابتکارات محلی است. گالت<sup>۱</sup> (۱۹۹۵)، مشارکت مردمی را به عنوان جزء حیاتی استراتژی‌های توسعه و واجد سه عملکرد عمده می‌داند؛ از دیدگاه او مشارکت اجتماعی، نخست، نحوه برخورد غیرابزاری دولت با مردم و احساس ارزشمندی را تضمین می‌کند؛ دوم، مشارکت وسیله ارزشمندی برای بسیج، سازماندهی و تعالی بخشیدن به فعالیت‌ها توسط مردم به شمار می‌رود و حلال اصلی مشکلات در شرایط اجتماعی‌اند. همچنین، مشارکت مانند کانالی عمل می‌کند که گروه‌ها و جوامع محلی می‌توانند از طریق آن به عرصه‌های کلان و بزرگ‌تر تصمیم‌گیری دسترسی پیدا کنند. از دیدگاه گالت (۱۹۹۵)، بدون مشارکت، تدبیرهای توسعه غیرمردمی و بی‌نتیجه خواهد بود (نیازی، ۱۳۸۵: ۱۳۰).

بافت‌های فرسوده شهری، از جمله ساخت‌وسازهای ناموزون شهری‌اند که به دلیل قدمتشان و نیز وجود پدیده‌های مهاجرت، فقر، آلودگی زیست‌محیطی و بعضی دیگر از مسائل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی همواره به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین مشکلات شهری، به‌ویژه در کلان‌شهرها مطرح بوده‌اند و مداخله دولت‌ها را ایجاب می‌کرده‌اند. یکی از جدیدترین مداخلات بخش عمومی در شهرها مجموعه فعالیت‌هایی است که با عنوان نوسازی شهری شناخته می‌شوند. این فعالیت‌ها در برگیرنده مجموعه‌ای از دیدگاه‌ها و کنش‌ها هستند که به حل مشکلات شهری می‌انجامد و بهبود پایدار در زمینه‌های اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی، محیطی و ... برای جامعه به دنبال دارد (Roberts, 2000: 21). به‌منظور بیان فرایند تکامل رویکردهای نوسازی باید اذعان داشت با شروع بازسازی‌های پس از جنگ، تخریب و نوسازی‌های گسترده بر پایه دیدگاه‌های مدرنیستی دهه‌های ۵۰ و ۶۰ میلادی انجام شدند. این فرایند تکامل اندیشه، با توجه به مسائل اجتماعی اواخر دهه ۶۰ و باززنده‌سازی<sup>۲</sup> و نوسازی<sup>۳</sup> دهه ۷۰ و درنهایت، توسعه مبتنی بر املاک و مستغلات دهه ۸۰ ادامه یافت (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۸). از اواخر دهه ۷۰ و اوایل دهه ۸۰ میلادی بازآفرینی شهری<sup>۴</sup> به‌عنوان یکی از سیاست‌های اصلی دولت‌های اروپای غربی و آمریکای شمالی در مواجهه با مسائل و مشکلات مناطق شهری شایان توجه قرار گرفته است. در این

رویکرد، سیاست‌های متعددی در رویارویی با مسئله افت کیفیت محیطی، منزلت اجتماعی و سرزندگی اقتصادی شهرها مطرح شده و برنامه‌های گوناگونی در این خصوص به اجرا درآمده‌اند. در سال‌های اخیر با مطرح شدن موضوع پایداری و توسعه پایدار و رویکرد بازآفرینی شهری پایدار عرصه جدیدی در ادبیات جهانی مطرح شده است (روشن‌علی و عندلیب، ۱۳۹۷: ۹۶).

امروزه در تمام جوامع، دخالت‌دادن شهروندان در امور همواره مطلوب شمرده می‌شود و روشن شده است توسعه پایدار به مشارکت محلی در انجام اقدامات اصلاحی در شهر نیاز دارد (Pag, 2005). در واقع یکی از مشکلات طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده، مشارکت‌ناپذیری و ناچیزانگاشتن نقش مالکان املاک چنین بافت‌هایی در فرایند تجدید حیات است که آسیب‌های اجتماعی و تأخیر در اجرای این طرح‌ها و تحقق نیافتن اهداف آنها در افق زمانی پیش‌بینی شده را سبب می‌شود (احدنژاد و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۰۳). بنابراین، نوسازی و بهسازی بافت فرسوده به عنوان راهکار مناسب برای ارتقای کیفی بافت فقط با مشارکت مردم و مسئولان امکان‌پذیر است.

در خصوص بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت مردم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری تاکنون مطالعاتی به‌صورت موضوعی در شاخصه‌های مختلف (جغرافیای انسانی، روانشناسی، جامع‌شناسی و غیره) انجام شده که از جامعیت لازم برخوردار نبوده است و رویکرد بخشی به مشارکت داشته‌اند؛ برای مثال، نظریات مارکس و وبر<sup>۳</sup> و زیمل<sup>۴</sup> در بررسی بیگانگی انسان‌ها نسبت به دست‌ساخته‌هایشان و احساس بی‌قدرتی آنان در مقابل نهاد خارج از خود (شهرداری) درخور توجه است که مشارکت را تابع این عوامل دانسته‌اند. متغیر دیگر در این زمینه، ارزیابی هزینه - فایده مشارکت است که هومنز مطرح می‌کند. او معتقد است انسان همواره می‌کوشد رفتارهای منتهی‌شونده به پاداش را در کنش‌های متقابل (مشارکت) جستجو کند (هاشمیان و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۷۸).

در حوزه جامعه‌شناسی نیز از اثربخشی متغیرهایی نظیر عضویت انجمنی، اعتماد اجتماعی و پایگاه اجتماعی بر مشارکت مردم نام برده شده است. سیلز<sup>۵</sup> و وینر و تورن<sup>۶</sup>

<sup>3</sup> Marx Weber

<sup>4</sup> Simmel

<sup>5</sup> Sils

<sup>6</sup> Niner and Toren

<sup>1</sup> Goulet

<sup>2</sup> Regeneration

در نظر گرفت؛ برای مثال، چاوز و وندرسمن<sup>۶</sup> (۱۹۹۰)، دیویدسون و کاتر<sup>۷</sup> (۱۹۸۶)، پرکینز و همکاران<sup>۸</sup> (۱۹۹۰) و هاگی و همکاران<sup>۹</sup> (۱۹۹۹) معتقدند مشارکت در جامعه به جوانان فرصت بسط روابط اجتماعی با افراد غیر از خانواده و همسالان را در موقعیت‌های مختلف اجتماعی می‌دهد و به آنها کمک می‌کند درک درستی نسبت به خود و دیگران بیابند و از این طریق، هویت اجتماعی خود را تقویت کنند.

### پیشینه تحقیق

یافته‌های مطالعاتی لیپست<sup>۱۰</sup> (۱۹۶۳) در کشورهای مختلف نشان می‌دهند به‌طور کلی مشارکت در میان افراد برخوردار از تعلیم و تربیت بهتر، اعضای گروه‌های شغلی و درآمدی بالاتر، سنین متوسط، گروه‌های مذهبی و نژادی مسلط، مردان در مقابل زنان، ساکنان یک محل، شهرنشینان و اعضای انجمن‌ها و مؤسسات اداری، گرایش به فزونی دارد؛ با وجود این، اثر چنین متغیرهایی بر مشارکت قطعی نیست. از این رو، تعلیم و تربیت و مشارکت، از همبستگی زیاد و چشمگیری برخوردارند؛ زیرا تعلیم و تربیت حس وظیفه شهروندی، شایستگی، علاقه و مسئولیت سیاسی را افزایش می‌دهد و موجب افزایش ویژگی‌های شخصیتی نظیر اعتماد به نفس، احساس برتری، نظم و تشکل فکری می‌شود. همچنین، کسانی که از تعلیم و تربیت بیشتری برخوردارند، توانایی بهتر و بیشتری برای انتقال دانش سیاسی خود به فرزندان‌شان دارند و بدین ترتیب، رابطه بین تعلیم و تربیت و مشارکت را تداوم می‌بخشند.

لوئیز<sup>۱۱</sup> (۲۰۰۵) تأثیر مشارکت بخش خصوصی را در رشد اقتصادی شهر در برزیل بررسی کرده است و باور دارد که این رابطه دو طرفه است؛ به‌طوری‌که نه تنها مشارکت بخش خصوصی در تأمین مالی شهری موجب رشد اقتصادی شهر می‌شود، بلکه رشد اقتصادی در دوره بعد باعث افزایش مشارکت عمومی خصوصی خواهد شد.

چو و همکاران<sup>۱۲</sup> (۲۰۰۸) در کشور تایوان تحقیقی با عنوان «مشارکت اجتماعی و رضایت از زندگی با رویکرد سرمایه

عضویت انجمنی افراد را مهم‌ترین عامل مؤثر بر مشارکت قلمداد می‌کنند. برخی دیگر از جامعه‌شناسان نظیر لیپست<sup>۱</sup> (۱۹۶۳)، متغیر اعتماد اجتماعی را به‌عنوان عامل اثرگذار بر مشارکت شهروندی بررسی کرده‌اند. در تحقیقات دیگری نیز همانند مونتالوو<sup>۲</sup> (۲۰۰۸) و کلسی و دنیس<sup>۳</sup> (۲۰۰۸)، از متغیرهایی همچون نوع مالکیت مسکن، احساس قدرت یا بی‌قدرتی، اعتماد اجتماعی، رضایت از مدیریت شهری و پایگاه اجتماعی - اقتصادی نام برده شده است که بر میزان مشارکت شهروندان اثرگذارند.

کولین<sup>۴</sup>، جامعه‌شناس توسعه‌گرا، توسعه را برآمده از ساختار اجتماع می‌داند. او بر آمادگی ذهنی و وجود انگیزه‌های شخصی برای تحقق مشارکت و توسعه تأکید می‌کند. به عبارتی، مشارکت پیش از آنکه نمود عینی بیابد، پدیده‌ای ذهنی است که باید آن را در افکار، عقاید، رفتار و فرهنگ مردم جستجو کرد. برای درونی‌سازی فرهنگ مشارکت، باید بسیاری از قالب‌های پیش‌ساخته ذهنی را دگرگون کرد که این امر بدون کار فرهنگی میسر نمی‌شود (وطنی، ۱۳۸۶: ۱۰۵). به اعتقاد پاتنام<sup>۵</sup> (۲۰۰۱) برای افزایش مشارکت مدنی باید اعتماد اجتماعی در میان افراد جامعه افزایش یابد. از نظر او، اعتماد از عناصر ضروری برای تقویت همکاری و حاصل پیش‌بینی‌پذیری رفتار دیگران است که در یک جامعه کوچک از طریق آشنایی نزدیک با دیگران حاصل می‌شود؛ اما در جوامع بزرگ‌تر و پیچیده‌تر، اعتماد غیرشخصی‌تر یا شکل غیرمستقیمی از اعتماد ضرورت می‌یابد. پاتنام در خصوص شعاع اعتماد، به دو نوع اعتماد شخصی و اجتماعی اشاره دارد. به نظر او، این نوع اعتماد، شعاع اعتماد را از فهرست کسانی که شخصاً می‌شناسیم، فراتر می‌برد و موجب همکاری گسترده‌تر در سطح جامعه می‌شود. پاتنام افزایش مشارکت مدنی و گسترش شبکه‌های اجتماعی را از سازوکارهای تبدیل اعتماد شخصی یا خاص به اعتماد اجتماعی یا تعمیم‌یافته معرفی می‌کند. به عقیده او، اعتماد اجتماعی به همان اندازه که نگرشی شخصی است، دارای ضروری اجتماعی نیز به شمار می‌رود (پاتنام، ۲۰۰۱).

به باور برخی از محققان، احساس تعلق اجتماعی را یک کاتالیزور برای مشارکت اجتماعی و مشارکت در جامعه می‌توان

<sup>6</sup> Chavis & Wandersman

<sup>7</sup> Davidson & Cotter

<sup>8</sup> Perkins et al

<sup>9</sup> Hughey et al

<sup>10</sup> Lipset

<sup>11</sup> Loeiz

<sup>12</sup> Chou et al

<sup>1</sup> Lipset

<sup>2</sup> Montalo

<sup>3</sup> Kelli and Denis

<sup>4</sup> collins

<sup>5</sup> Putnam

متغیر مشارکت در بازسازی شهری است.

لاروسا و همکاران<sup>۴</sup> (۲۰۱۷) در مطالعه‌ای با موضوع «ارزیابی منافع برنامه‌های بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده شهر ایتالیا»، نتیجه می‌گیرند دسترسی به خدمات شهری، وجود مؤلفه‌های هویت محله‌ای، عوامل فردی، ساختارها و بسترهای سازمانی، تعلق خاطر بین ساکنان محله، تقویت ارزش‌های قومی و فرهنگی، اعتمادسازی بین مردم و ایجاد ضمانت از سوی دولت و افزایش سرانه خدمات شهری از مهم‌ترین عوامل مؤثر در مشارکت مردم محله است.

حسینی و همکاران<sup>۵</sup> (۲۰۱۷) در مطالعه‌ای با هدف بررسی استراتژی‌های نوسازی و مشارکت همسایگان در مناطق شهری فرسوده (لاله‌زار تهران)، نشان دادند ظرفیت مشارکت بین افراد مطالعه شده به عوامل مالی، فکری، جسمی و ابزاری بستگی داشته است. همچنین، در این مطالعه نشان داده شد بین ظرفیت مشارکت و قصد مشارکت در بازسازی بافت‌هایی با ارزش تاریخی و فرهنگی در سطح ۹۹٪ اطمینان رابطه معنی‌داری وجود دارد.

مروتی (۱۳۹۰) در پژوهشی با موضوع «بررسی عوامل اجتماعی مؤثر بر تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی»، رابطه عواملی همچون میزان وضعیت اعتماد به همسایگان، همکاری ساکنان در امور جمعی، تعلق خاطر به محله و علاقه به آپارتمان‌نشینی بر میزان تمایل ساکنان به نوسازی را تحلیل کرده است. نتایج مطالعه او وجود رابطه معنی‌دار بین عوامل ذکرشده را تأیید می‌کنند.

زیاری و همکاران (۱۳۹۲) میزان مشارکت شهروندان در مدیریت شهری را براساس الگوی حکمرانی خوب شهری در شهر یاسوج سنجیده‌اند. در این مطالعه متغیر حکمرانی شهری (شفافیت و پاسخ‌گویی، عدالت اجتماعی، آگاهی شهروندی، اعتماد اجتماعی و کارآیی و اثربخشی) به‌عنوان متغیرهای مستقل و متغیر مشارکت شهروندان به‌عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است. آنها با استفاده از روش پرسشنامه و حجم نمونه‌ای از ۳۲۰ شهروند نتیجه گرفتند در بعد ذهنی، تمایل شهروندان به مشارکت در مدیریت شهری بالاست؛ اما در بعد عینی، مشارکت شهروندان از سطح حداقلی پیروی می‌کند و بین معیارهای حکمرانی و متغیر وابسته مشارکت شهروندان در مدیریت شهری ارتباط معناداری وجود دارد.

اجتماعی جوانی» انجام داده‌اند. در این تحقیق از نظریه سرمایه اجتماعی برای کشف روابط علی و معلولی بین اعتماد و کنش متقابل اجتماعی و مشارکت اجتماعی با یکدیگر و با کنش متقابل خانوادگی رضایت از زندگی استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان دادند کنش متقابل مطلوب در خانواده در اعتماد اجتماعی سطح بالا اثر دارد. شناخت اعتماد اجتماعی بالا منجر به برخورداری از شبکه اجتماعی مطلوب می‌شود. همچنین، اعتماد اجتماعی بالا، مشارکت اجتماعی را افزایش می‌دهد. کنش متقابل اجتماعی مطلوب در خانواده، بر رضایت از زندگی می‌افزاید و شبکه اجتماعی مطلوب، رضایت از زندگی را ارتقا می‌دهد. درنهایت، مشارکت اجتماعی، افراد را به رضایت از زندگی ترغیب می‌کند.

آلبرت و دیگران<sup>۱</sup> (۲۰۱۰) با انجام پیمایشی، موانع اصلی اجرای موفق مشارکت عمومی خصوصی در پکن و هنگ‌کنگ را بررسی کرده‌اند. براساس یافته‌های تحقیق، سه مانع «تأخیر زیاد در روند مذاکرات»، «نبود تجربه و مهارت کافی» و «تأخیرات زیاد به دلیل مناقشات و مباحث سیاسی» به ترتیب موانع اصلی توسعه مشارکت در پکن بوده که مورد اول و سوم در هنگ‌کنگ نیز صادق بوده‌اند.

قینگ‌ون خو و همکاران<sup>۲</sup> (۲۰۱۰) در پژوهشی با موضوع «احساس تعلق اجتماعی، همسایگی و سرمایه اجتماعی به‌عنوان عوامل پیش‌بینی‌کننده مشارکت سیاسی محلی در چین»، حالت احساس تعلق اجتماعی، رفتار همسایگی و سرمایه اجتماعی در مردم جمهوری چین و توانایی این عوامل در پیش‌بینی مشارکت سیاسی محلی در شکل رأی‌دادن ساکنان شهر در انتخابات و روستاییان در کمیته روستایی را بررسی کردند. نتایج نشان می‌دهند ساکنان متأهل، پیر، روستایی و افرادی که تحصیلات ابتدایی یا دبیرستان و پایگاه اجتماعی - اقتصادی مشاهده شده بالاتری داشته‌اند، رفتار مشارکتی بیشتری نشان داده‌اند.

وانگ و همکاران<sup>۳</sup> (۲۰۱۶) مطالعه خود را با هدف ارائه یک مدل تصمیم‌گیری گروهی (مشارکت عمومی) برای بازسازی شهری براساس توسعه پایدارشده انجام داده‌اند. نتایج نشان دادند عوامل اقتصاد شهری، سود عمومی، حفاظت از تاریخ، فرهنگ و میراث فرهنگی و مشارکت مدنی دارای رابطه‌ای مثبت و عوامل زیست‌محیطی دارای ارتباط منفی با

<sup>1</sup> Alber et al

<sup>2</sup> Qingwen Xu et al

<sup>3</sup> Wanga et al

<sup>4</sup> La Rosa, et al

<sup>5</sup> Hosseini et al

میان راه‌های جلب مشارکت اجتماعی شهروندان، نظرسنجی، آموزش، اطلاع‌رسانی و رسانه‌های گروهی از مهم‌ترین راه‌ها انتخاب شده‌اند. همچنین نتایج نشان می‌دهند علاوه بر اینکه انگیزه‌های مردمی برای مشارکت اجتماعی (به‌دلیل ریسک اقتصادی بالا و تسهیلات پایین) کم است، سازمان‌های مربوطه درباره انجام‌شدن این طرح‌ها نظراتی مغایر با هم دارند.

نیکخواه و احمدی (۱۳۹۶) عوامل فرهنگی - اجتماعی مؤثر بر مشارکت اجتماعی شهروندان بندرعباس را مطالعه کرده‌اند. در پژوهش مذکور جامعه آماری شامل افراد ۱۸ سال به بالای ساکن شهر بندرعباس بوده است که از ۴۰۰ نفر براساس نمونه‌گیری خوشه‌ای چندمرحله‌ای پرسش شد. متغیرهای اعتماد اجتماعی، احساس تعلق اجتماعی، مسئولیت‌پذیری اجتماعی، احساس بی‌قدرتی و عوامل فردی به‌عنوان متغیر مستقل و مشارکت اجتماعی، سنجش شده در دو بخش ذهنی و عینی، به‌عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است. درنهایت، یافته‌های تحقیق نشان می‌دهند بین متغیرهای اعتماد اجتماعی، احساس تعلق اجتماعی، مسئولیت‌پذیری اجتماعی، احساس بی‌قدرتی، سن، سطح تحصیلات، وضعیت شغل و درآمد با مشارکت اجتماعی شهروندان بندرعباس، رابطه وجود دارد و بین جنس، وضعیت تأهل و وضعیت بومی بودن با مشارکت اجتماعی شهروندان رابطه‌ای وجود ندارد. همچنین، پاسخگویان از نظر ذهنی دارای آمادگی نسبتاً بالایی برای مشارکت اجتماعی بوده‌اند؛ اما از لحاظ عینی و عملی مشارکت بسیار پایینی داشته‌اند؛ بنابراین به‌طور کلی میزان مشارکت اجتماعی شهروندان بندرعباس در حد نسبتاً پایینی بوده است.

ابراهیم‌زاده و همکاران (۱۳۹۶) در مطالعه خود، عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت فرسوده منطقه ۳ شهر زاهدان را بررسی و تحلیل کرده‌اند. نتایج حاصل از تحلیل عاملی نشان می‌دهند عامل تمایل به مشارکت و اعتمادسازی، بیشترین و عامل امکانات و خدمات تجاری و تفریحی کمترین اثرگذاری را در این زمینه داشته‌اند. نتایج حاصل از ضریب همبستگی پیرسون نیز نشان‌دهنده رابطه آماری معنی‌داری بین دو متغیر مشارکت مردمی و میزان امکانات و خدمات شهری است؛ بدین معنی که هرچه میزان خدمات و امکانات شهری افزایش یابد، میزان مشارکت نیز افزایش می‌یابد.

موسوی و همکاران (۱۳۹۷) در مطالعه‌ای، با هدف بررسی رویکرد مشارکت‌جویانه در ساماندهی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران، نشان دادند معیار بی‌دوام و قدیمی بودن

اسماعیل‌زاده و همکاران (۱۳۹۳)، عوامل مؤثر بر مشارکت در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری در محدوده دولتخواه جنوبی تهران را با استفاده از مدل تحلیل رگرسیون و تحلیل مسیر بررسی کردند. متغیرهای بررسی‌شده شامل متغیرهای اجتماعی، روانشناختی اقتصادی و کیفیت محتوای پروژه است. نتایج این تحقیق نشان دادند متغیرهای اقتصادی و روانشناختی به‌طور مستقیم و متغیرهای اجتماعی و کیفیت محتوای پروژه به‌صورت غیرمستقیم بر میزان مشارکت مردم محلی در ساماندهی بافت فرسوده تأثیر دارند.

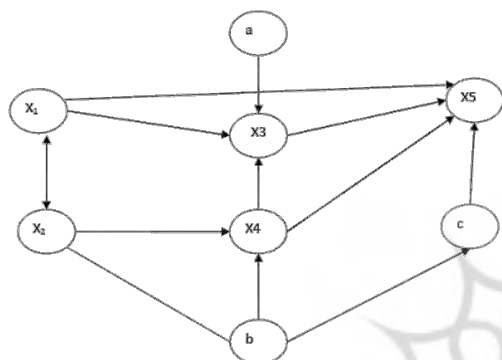
کاشف حقیقی و همکاران (۱۳۹۳) نیز مقاله‌ای با موضوع «شناسایی روش‌های تأمین مالی در مدیریت پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده شهری» انجام دادند. پروژه‌های انتخاب‌شده در این پژوهش با کاربری غالب مسکونی‌اند که به‌طور متمرکز به‌وسیله سازمان نوسازی شهر تهران با هدف تأمین کسری سرانه و واحد معوض املاک بافت فرسوده به‌منظور تسهیل تملک و ایجاد زیرساخت‌های نوسازی اجرا می‌شوند. آنها نتیجه اصلی مطالعه خود را اینگونه بیان می‌کنند که اتکای تأمین مالی پروژه‌ها به اعتبار مالی سازمان نوسازی، به‌عنوان حامی، برای برآورده کردن نیازهای مالی آنها ناکافی است. از این رو، مدعی شده‌اند ضمن جذب وام و سرمایه از خارج از سازمان نوسازی، باید انتظارات مشارکت‌کنندگان در تأمین مالی این پروژه‌ها را به محصول و عملکرد پروژه معطوف داشت.

بابایی اقدم و همکاران (۱۳۹۴) در پژوهش خود، عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری را با تأکید بر سرمایه اجتماعی در محله ججین اردبیل ارزیابی کردند. ایشان با استفاده از ابزار پرسشنامه که در برگیرنده متغیرهای سرمایه اجتماعی و اقتصادی بوده است و با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران<sup>۱</sup> و نرم‌افزار SPSS به این نتیجه رسیده‌اند که رابطه معناداری بین متغیرهای اقتصادی، متغیرهای اجتماعی و آگاهی با میزان مشارکت مردم بوده است.

نقدی و کولیوند (۱۳۹۴) در مطالعه‌ای، مشارکت اجتماعی شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در شهر کرمانشاه را بررسی کردند. یافته‌های حاصل از این مطالعه با استفاده از مطالعات میدانی و ۵۰ مصاحبه با ساکنان محله نشان می‌دهد ۶۷٪ پاسخگویان، دریافت وام را بهترین قدم به‌منظور بهسازی شهری در این محدوده مطرح کرده‌اند و از

<sup>۱</sup> Cochran

و مدل تحلیل مسیر (با استفاده از نرم‌افزار آموست<sup>۱</sup>) بهره‌گرفته شده است. مدل تحلیل مسیر به منظور بیان تصویر روابط بین مجموعه متغیرهای مدنظر در تحلیل مسیر به کار می‌رود و به صورت یک دیاگرام است (شکل ۱). این دیاگرام معمولاً ترکیبی از متغیرهای بیرونی و متغیرهای درونی است. منظور از متغیر بیرونی، متغیری است که تغییرات آن از عوامل واقع در خارج مدل تأثیر گرفته‌اند؛ درحالی‌که متغیر درونی، تغییرات آن به کمک متغیرهای بیرونی و درونی دیاگرام مسیر تبیین می‌شوند.



شکل ۱- مدل تحلیل مسیر

همان‌طور که در شکل مشاهده می‌شود، به جز متغیرهای  $X_1$  و  $X_2$  بقیه متغیرها با یک فلش مستقیم یک‌طرفه به هم وصل شده‌اند که بیان‌کننده وجود رابطه علت و معلولی است؛ درحالی‌که متغیرهای  $X_1$  و  $X_2$  به وسیله یک خط منحنی با فلش دوطرفه نشان داده شده‌اند. این خط بیان‌کننده این است که رابطه بین این دو متغیر، علت و معلولی نیست؛ بلکه این متغیرها بیرونی‌اند و رابطه بین آنها نیز به صورت تبیین‌نشده باقی می‌ماند. به همین دلیل است که روابط بین متغیرهای درونی از طریق ضرایب بتا بیان می‌شوند. علاوه بر متغیرهای  $X_1$  و  $X_2$ ، متغیرهای  $a$ ،  $b$  و  $c$  نیز در این مدل، متغیرهای بیرونی به حساب می‌آیند. با توجه به اینکه تمام واریانس یک متغیر تبیین‌پذیر نیست، بخش تبیین‌نشده به حساب متغیرهای بیرونی گذاشته می‌شود. آنچه درباره متغیرهای باقیمانده باید مدنظر قرار گیرد این است که فرض می‌شود بین یک متغیر باقیمانده با سایر متغیرهای باقیمانده و متغیرهایی که قبل از آن در مدل آمده‌اند، همبستگی وجود ندارد. به عبارتی بین متغیرهای  $a$  و  $b$ ،  $a$  و  $c$ ،  $X_1$  و  $X_2$  و غیره همبستگی وجود ندارد. این نمودار بر

ساختمان‌ها و خطر تخریب در اثر زلزله رتبه نخست را دارد و به منظور عملیاتی کردن رویکرد مشارکت‌جویانه در ساماندهی بافت‌های فرسوده می‌توان از فرایند همکاری پایدار به عنوان روشی جامع استفاده کرد.

حکمت‌نیا (۱۳۹۹) در مطالعه خود، نقش مشارکت مردمی در بهسازی بافت فرسوده محله فهادان شهر یزد را بررسی کرده است. نتیجه مطالعه او برای نمونه‌ای از ۳۴۸ نفر از شهروندان بافت نشان می‌دهد متغیرهای اعتماد ساکنان محله به مسئولان، موضوع مناسب کارکنان و مدیران در قبال ساکنان و افزایش انگیزه از طریق ارائه تسهیلات بانکی ویژه، بیشترین همبستگی مثبت و پرداخت هزینه‌های بهسازی توسط ساکنان، بیشترین همبستگی منفی را با متغیر مشارکت مردمی داشته‌اند.

با توجه به مطالعات انجام‌شده، متغیرهای اثرگذار بر میزان مشارکت شهروندان را می‌توان در شش دسته کلی زیر طبقه‌بندی کرد که مبنای نظری تحقیق حاضر محسوب می‌شوند:

- الف. متغیرهای اجتماعی
- ب. متغیرهای اقتصادی
- ج. متغیرهای روانشناختی
- د. متغیرهای کیفیت محتوای پروژه
- و: متغیر تحصیلات
- ه: متغیر سن

مجموعه‌ای از متغیرهای بالا در این مطالعه بررسی خواهند شد.

## روش‌شناسی تحقیق

پژوهش حاضر از لحاظ هدف، کاربردی و از نوع توصیفی - تحلیلی است. جامعه آماری این پژوهش شامل همه ساکنان و مالکان محدوده اجرای طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) است. حجم نمونه براساس فرمول کوکران با ۰.۵٪ خطا و سطح اطمینان ۹۵٪ برابر با ۵۰۸ خانوار و نمونه‌گیری از نوع تصادفی بوده است. گردآوری داده‌ها و اطلاعات با استفاده از روش مصاحبه و پرسشنامه انجام شده است. پرسشنامه از نوع ساختاریافته است که براساس لیکرت امتیازدهی شده و روایی آن به تأیید خبرگان مدیریت شهری و اساتید دانشگاه رسیده و پایایی آن با آلفای کرونباخ برابر با ۰/۷۵۲ است که پایایی مناسب و درخور قبول را نشان می‌دهد.

در تحلیل داده‌ها از روش‌های آماری رگرسیون چندمتغیره

<sup>۱</sup> Amos

مبنای روابط علی بین متغیرهای مستقل و متغیر وابسته تنظیم می‌شود که در آن، روابط و تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها مشخص می‌شود. در طراحی چنین مدلی باید نظم علی و تقدم و تأخر متغیرها در نظر گرفته شود و این روابط براساس استنباط و استنتاج محقق از چارچوب نظری تحقیق تدوین شود. به همین دلیل، پیش‌شرط استفاده از تحلیل مسیر برخورداری تحقیق از یک چارچوب تئوریک منسجم براساس عوامل تأثیرگذار و روابط منطقی بین این عوامل است. در تنظیم دیگرام مسیر، متغیرهای تأثیرگذار مقدم باید در سمت چپ و متغیرهای تأثیرگذار متأخر در سمت راست نمودار قرار بگیرند؛ به طوری که در نهایت به متغیر وابسته در منتهی‌الیه نمودار در سمت راست ختم شوند.

شکل کلی از مدل‌های معادلات ساختاری به صورت مدل لیزرل است که شامل دو جزء اصلی معادله ساختاری و معادله اندازه‌گیری است. معادله اندازه‌گیری با مدل‌های عاملی تأییدی به صورت روابط (۱) و (۲) تعریف می‌شود:

شکل کلی از مدل‌های معادلات ساختاری به صورت مدل لیزرل است که شامل دو جزء اصلی معادله ساختاری و معادله اندازه‌گیری است. معادله اندازه‌گیری با مدل‌های عاملی تأییدی به صورت روابط (۱) و (۲) تعریف می‌شود:

$x_1 = \Lambda_1 \eta + \epsilon_1$	۱
$x_2 = \Lambda_2 \xi + \epsilon_2$	۲

در اینجا  $x_1 (r \times 1)$  و  $x_2 (s \times 2)$  بردارهای تصادفی از متغیرهای آشکارند که شاخص‌هایی برای محاسبه عوامل پنهان  $\eta$  و  $\xi$  هستند.  $\Lambda_1 (r \times q_1)$  و  $\Lambda_2 (s \times q_2)$  ماتریس‌های بار عاملی و  $\epsilon_1 (r \times 1)$  و  $\epsilon_2 (s \times 1)$  بردارهای تصادفی از خطاهای اندازه‌گیری‌اند. فرض می‌شود  $\epsilon_1$  و  $\epsilon_2$  با  $\eta$ ،  $\xi$  و  $\delta$  غیرهمبسته‌اند و این بردارهای تصادفی نیز دارای توزیع نرمال با میانگین صفرند. با داده‌های مشاهده‌شده در بردارهای تصادفی آشکار  $X_1$  و  $X_2$  می‌توان متغیرهای پنهان  $\eta$  و  $\xi$  را اندازه‌گیری کرد. معادله ساختاری که روابط میان متغیرهای پنهان را مشخص می‌کند به صورت رابطه (۳) تعریف می‌شود:

$\eta = \Pi \eta + \Gamma \xi + \delta$	۳
---	---

در اینجا  $\eta (q_1 \times 1)$  بردار تصادفی از متغیرهای درون‌زای پنهان و  $\xi (q_2 \times 1)$  بردار تصادفی از متغیرهای برون‌زای پنهان است.

$$\Sigma = \begin{bmatrix} \Lambda_1(I-\Pi)^{-1}(\Gamma\Phi\Gamma^T + \Psi_\delta)(I-\Pi)^{-T}\Lambda_1^T + \Psi_{\epsilon_1} & \Lambda_1(I-\Pi)^{-1}\Gamma\Phi\Lambda_2^T \\ \Lambda_2\Phi\Gamma^T(I-\Pi)^{-T}\Lambda_1^T & \Lambda_2\Phi\Lambda_2^T + \Psi_{\epsilon_2} \end{bmatrix} \quad \epsilon$$

عناصر این ماتریس، توابعی از پارامترهای ماتریس‌های  $\Lambda_1$ ،  $\Lambda_2$ ،  $\Pi$ ،  $\Gamma$ ،  $\Phi$ ،  $\Psi_{\delta}$ ،  $\Psi_{\epsilon_1}$  و  $\Psi_{\epsilon_2}$  است (فرهمند، ۱۳۹۰).

تعریف متغیرها: تاکنون نظریه‌ی جامعی ارائه نشده است که دربرگیرنده همه متغیرهای مؤثر بر مشارکت ساکنان بافت فرسوده باشد. مطالعاتی در شاخه‌های مختلف علمی مانند جغرافیا و روانشناسی به صورت موضوعی در زمینه عوامل مؤثر بر مشارکت انجام شده‌اند؛ اما این مطالعات بخشی بوده‌اند و جامعیت ندارند.

متغیرهای مستقلی که در این پژوهش براساس پیشینه تحقیق بررسی شده‌اند و معناداری تأثیر آنها بر مشارکت مالکان بافت فرسوده در طرح نوسازی و بهسازی آزموده شده است، عبارت‌اند از:

- متغیرهای اجتماعی: شامل گویه‌های اعتماد اجتماعی و احساس تعلق
- متغیرهای اقتصادی: شامل گویه‌های درآمد، مخارج و ارزش ملک مسکونی
- متغیرهای روانشناختی: شامل گویه‌های انگیزه‌های روانشناختی برای ماندن در محیط بافت فرسوده و انگیزه‌های روانشناختی برای ترک محیط بافت
- متغیرهای جمعیت‌شناختی: شامل گویه‌های سن و تحصیلات

نحوه سنجش متغیرهای تحقیق و ابعاد هر کدام از متغیرها و گویه‌هایی که ابعاد متغیر را تبیین می‌کنند، در جدول (۱) آمده‌اند.



مدل خارج شده‌اند که اثر آنها بر مشارکت معنادار نیست. بنابراین، از بین مدل‌های پیشنهادی آزمون‌شده، مدلی ترسیم شده که بیشترین معناداری را داشته است و ارتباط متغیرهای توضیحی را بهتر نشان می‌دهد. در جدول (۲) نتایج مربوط به مدل ارائه شده‌اند.

جدول ۲- نتایج مدل پیشنهادی تحلیل مسیر

Prob	چی دو	درجه آزادی
۰/۰۰	۴۵/۱۲۳	۱۲

مأخذ: یافته‌های تحقیق

در صورتی که توزیع مفروضات مدل تحلیل مسیر، مناسب و مدل مشخص شده درست باشد، prob احتمال اینکه یک چی دو بزرگ‌تر از چی دو مدل جاری وجود داشته باشد را نشان می‌دهد و کوچک‌تر بودن آن از ۰/۰۵ نشانه معناداری مدل مفروض است که با توجه به  $prob = 0/00$  مدل انتخاب شده مناسب است.

مطابق مدل به‌دست‌آمده از روش تحلیل مسیر (شکل ۲)، متغیرهایی که تأثیر مستقیم معنادار بر مشارکت افراد دارند، عبارت‌اند از احساس تعلق به محل زندگی، اعتماد به نهادهای شهری، انگیزه‌های روانشناختی، آشنایی با طرح نوسازی و بهسازی و نگرانی از آینده مشارکت. متغیر قدمت سکونت تأثیر غیرمستقیم بر مشارکت دارد و تنها متغیری است که در این مدل فقط تأثیر غیرمستقیم بر مشارکت دارد. متغیرهای احساس تعلق به محل زندگی، نگرانی از آینده مشارکت و اعتماد به نهادهای شهری به‌طور مستقیم و غیرمستقیم بر مشارکت تأثیر می‌گذارند. احساس تعلق بیشتر علاوه بر آنکه به‌طور مستقیم بر مشارکت مؤثر است، باعث بیشتر شدن نگرانی از آینده مشارکت کردن در طرح می‌شود و از آن طریق نیز بر مشارکت مؤثر است. اعتماد داشتن به نهادهای شهری که تحت تأثیر نگرانی از آینده مشارکت قرار دارد، تأثیر مستقیم بر مشارکت داشته و بر انگیزه‌های روانی افراد برای مشارکت نیز مؤثر است. آشنایی با طرح نوسازی و بهسازی به‌طور مستقل بر مشارکت مؤثر است.

جدول ۱- معرفی متغیرهای تحقیق و گویه‌های آنها

متغیر	بعد	گویه	
اعتماد	اعتماد به نهادهای شهری	اعتماد به شهرداری	
		اعتماد به شورای شهر	
	رضایت از عملکرد شهرداری		
میزان آگاهی از طرح نوسازی	اعتماد به نهادهای محلی	مسجد، بسیج و ...	
	آشنایی با متولی طرح	سازمان متولی طرح	
	آشنایی با محدوده طرح	آگاهی از قراردادن در محدوده طرح	آگاهی از کاربری محدوده واحد مسکونی
آگاهی از برنامه زمانبندی طرح		آگاهی از زمان شروع طرح	آگاهی از میزان پیشرفت طرح
		آگاهی از زمان اتمام طرح	
احساس تعلق به محل زندگی	وضعیت سکونت	مدت اقامت در منطقه	
	احساس تعلق	پرسشنامه تعلق بری، بتی، وات <sup>۱</sup> (۲۰۰۴)	میزان تمایل به زندگی در اطراف حرم
		دلیل تعلق	دلیل تمایل یا عدم تمایل به زندگی در اطراف حرم
روانشناختی	انگیزه	انگیزه برای ترک محیط بافت فرسوده	
		انگیزه برای ماندن در بافت	
جمعیت‌شناختی	سن	سن	
	جنسیت	جنسیت	
	تاهل	تاهل	
وضعیت اقتصادی	تحصیلات	تحصیلات	
	درآمد	درآمد	
	ثروت	ثروت	
	مخارج	مخارج	
	توانایی مشارکت		

مأخذ: یافته‌های تحقیق

### نتایج برآورد تحقیق

از بین متغیرهای بررسی شده، اعتماد به نهادهای شهری، آگاهی از طرح بهسازی و نوسازی، احساس تعلق به محیط زندگی، انگیزه روانشناختی، نگرانی از آینده مشارکت و قدمت سکونت، اثر معناداری بر مشارکت مالکان دارند؛ اما متغیرهای سن، جنسیت، تاهل، بعد خانوار، تحصیلات و وضعیت اقتصادی از

<sup>1</sup> Brew, Beatty, Watt

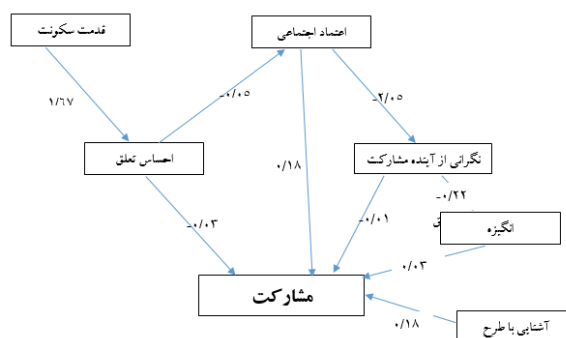
۱/۶۷۲ بیشتر می‌شود. احساس تعلق بیشتر بر مشارکت اثر منفی دارد و همچنین باعث عدم اعتماد به نهادهای شهری می‌شود و از آن طریق نیز بر مشارکت تأثیر منفی دارد.

در نهایت، با وجود اینکه مدت زمان اقامت بر مشارکت تأثیر مستقیم نداشته است، به‌طور غیرمستقیم اثر منفی به اندازه ۰/۰۷۴- بر مشارکت دارد. هرچه مدت زمان اقامت مالک در ملک مدنظر بیشتر باشد، احساس تعلق به محیط زندگی بیشتر می‌شود؛ در نتیجه، نسبت به آینده مشارکت نگران‌تر و انگیزه برای مشارکت و اعتماد به نهادهای شهری کمتر می‌شود.

هر یک واحد افزایش آشنایی مالکان با طرح نوسازی و بهسازی، به‌طور مستقیم باعث ۰/۱۸ افزایش در مشارکت می‌شود. برای اینکه ارتباط بین متغیرهای مؤثر بر مشارکت مشخص شود، از آزمون تحلیل مسیر استفاده شده است.

عامل تورم واریانس<sup>۱</sup> (VIF) میزان هم‌خطی چندگانه بین متغیرهای مستقل را نشان می‌دهد. برای تعیین اثر واقعی هر متغیر مستقل، هم‌خطی چندگانه باید پایین باشد.

اگر مقدار این عامل کمتر از ۱۰ باشد، رابطه هم‌خطی چندگانه بین متغیرهای مستقل وجود ندارد (ونی<sup>۲</sup> ۱۹۹۹). طبق نتایج به‌دست‌آمده چند هم‌خطی بین متغیرهای مستقل وجود نداشته و اثرات مستقیم به‌دست‌آمده برای هر متغیر مستقل درخور اعتماد است (جدول ۷).



شکل ۲- نتایج حاصل از تحلیل مسیر و اثر متغیرها

در جدول (۳) پارامترهای برآوردشده از متغیرهایی نشان داده شده‌اند که تأثیر معنادار مستقیم یا غیرمستقیم دارند. بیشترین ضریب تخمین زده شده مربوط به اثر منفی اعتماد به نهادهای شهری بر نگرانی از آینده مشارکت است. بنابراین، نداشتن اعتماد کافی مالکان به شهرداری و شورای شهر به اندازه شایان توجهی بر نگرانی آنها از آینده‌ای که در صورت مشارکت در پیش رو خواهند داشت، مؤثر است.

افزایش اعتماد علاوه بر تأثیر مستقیم بر مشارکت، به‌دلیل کاهش نگرانی از آینده مشارکت باعث ایجاد انگیزه بیشتر برای مشارکت می‌شود.

اثرات مستقیم و غیرمستقیم، اگر فرض کنید اثر مستقیم  $y$  بر  $x$  برابر با  $B$ ، اثر مستقیم  $x$  بر  $y$  برابر با  $A$  و اثر کل  $x$  بر  $y$  برابر با  $(I - B)^{-1}A$  باشد، اثر غیرمستقیم  $x$  بر  $y$  برابر با  $(I - B)^{-1}A - A$  است. در جدول (۴) و (۵) اثرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها ارائه شده‌اند.

نتایج جدول نشان می‌دهد هر یک واحد که قدمت سکونت افزایش یافته است، به‌طور معناداری ۱/۶۷۲ واحد احساس تعلق به محل زندگی بیشتر شده است. هر واحد افزایش احساس تعلق به محل زندگی ۰/۰۴۶ واحد نگرانی از آینده مشارکت را بیشتر می‌کند. این نگرانی اثر منفی معناداری بر مشارکت دارد. همچنین، بین نگرانی از آینده مشارکت و اعتماد به نهادهای شهری مانند شهرداری و شورای شهر رابطه منفی به اندازه ۲/۰۵۴- وجود دارد.

اثر کل قدمت سکونت بر احساس تعلق برابر با ۱/۶۷۲ است که هر دو اثر مستقیم و غیرمستقیم را دربردارد؛ یعنی اگر یک واحد قدمت سکونت بیشتر شود، احساس تعلق به محل

<sup>1</sup> Variance inflation factor

<sup>2</sup> Wany

جدول ۳- وزن‌های رگرسیون مدل

Prob	C.R	خطای استاندارد	تخمین	پارامتر متأثر	پارامتر مؤثر
۰/۰۰۰	۷/۵۵۳	۰/۲۲۱	۱/۶۷۲	احساس تعلق به محل زندگی	قدمت سکونت
۰/۰۱۰	۲/۵۶۳	۰/۰۱۸	-۰/۰۴۶	اعتماد به نهادهای شهری	احساس تعلق به محل زندگی
۰/۰۰۰	-۳/۴۲۷	۰/۶۰۰	-۲/۰۵۴	نگرانی از آینده مشارکت	اعتماد به نهادهای شهری
۰/۰۱۴	۲/۴۴۹	۰/۰۹۰	-۰/۲۲۰	انگیزه‌های روانشناختی	نگرانی از آینده مشارکت
۰/۰۰۰	-۴/۰۰۱	۰/۰۰۹	-۰/۰۳۴	مشارکت	احساس تعلق به محل زندگی
۰/۰۲۰	۲/۳۱۹	۰/۰۰۶	۰/۰۱۴	مشارکت	اعتماد به نهادهای شهری
۰/۰۰۰	۴/۷۱۳	۰/۰۰۶	۰/۰۲۷	مشارکت	انگیزه‌های روانشناختی
۰/۰۱۷	۲/۳۹۷	۰/۰۷۳	۰/۱۷۶	مشارکت	آشنایی با طرح نوسازی
۰/۰۰۰	-۳/۹۶۲	۰/۰۴۶	-۰/۱۸۴	مشارکت	نگرانی از آینده مشارکت

مأخذ: یافته‌های تحقیق

جدول ۴- اثرات مستقیم متغیرها

قدمت سکونت	احساس تعلق به محل زندگی	اعتماد به نهادهای شهری	نگرانی از آینده مشارکت	آشنایی با طرح	انگیزه‌ها	
۱/۶۷۲	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	احساس تعلق به محل زندگی
۰/۰۰۰	-۰/۰۴۶	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	اعتماد به نهادهای شهری
۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	-۲/۰۵۴	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	نگرانی از آینده مشارکت
۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	-۰/۲۲۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	انگیزه‌های روانشناسی
۰/۰۰۰	-۰/۰۳۴	۰/۰۱۴	-۰/۱۸۴	۰/۱۷۶	۰/۰۲۷	مشارکت

مأخذ: یافته‌های تحقیق

جدول ۵- اثرات غیرمستقیم متغیرها

قدمت سکونت	احساس تعلق به محل زندگی	اعتماد به نهادهای شهری	نگرانی از آینده مشارکت	آشنایی با طرح	انگیزه‌ها	
۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	احساس تعلق به محل زندگی
۰/۰۷۶	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	نگرانی از آینده مشارکت
-۰/۱۵۷	-۰/۰۹۴	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	اعتماد به نهادهای شهری
-۰/۰۳۵	-۰/۰۲۱	۰/۴۵۳	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	انگیزه‌های روانشناسی
-۰/۰۷۴	-۰/۰۱۰	۰/۰۶	-۰/۰۴۱	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	مشارکت

مأخذ: یافته‌های تحقیق

جدول ۶- اثر کل متغیرها

قدمت سکونت	احساس تعلق به محل زندگی	نگرانی از آینده مشارکت	اعتماد به نهادهای شهری	آشنایی با طرح	انگیزه‌ها	
۱/۶۷۲	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	احساس تعلق به محل زندگی
۰/۰۷۶	۰/۰۴۶	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	نگرانی از آینده مشارکت
-۰/۱۵۷	-۰/۰۹۴	-۲/۰۵۴	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	اعتماد به نهادهای شهری
-۰/۰۳۵	-۰/۰۲۱	-۰/۲۲۰	۰/۴۵۳	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	انگیزه‌های روانشناسی
-۰/۰۷۴	-۰/۰۴۴	-۰/۰۲۰	۰/۲۲۶	۰/۱۷۶	۰/۰۲۷	مشارکت

مأخذ: یافته‌های تحقیق

جدول ۷- تأثیر هریک از متغیرها بر اساس تحلیل مسیر

متغیر توضیحی	اثر مستقیم	اثر غیرمستقیم	اثر کل	سطح معنی داری	عامل تورم واریانس
احساس تعلق به محل زندگی	-۰/۰۳۴	-۰/۰۱۰	-۰/۰۴۴	۰/۰۰۰	۲/۲۵
نگرانی از آینده مشارکت	-۰/۰۱۴	-۰/۰۴۱	-۰/۰۲۰	۰/۰۰۰	۱/۵۹
اعتماد به نهادهای شهری	۰/۱۸۴	۰/۰۶۲	۰/۲۲۶	۰/۰۲۰	۱/۴۸
انگیزه‌های روانشناسی	۰/۰۲۷	۰/۰۰۰	۰/۰۲۷	۰/۰۰۰	۲/۰۰
قدمت سکونت	۰/۰۰۰	-۰/۰۷۴	-۰/۰۷۴	۰/۰۰۰	۲/۷۳
آگاهی از طرح	۰/۱۷۶	۰/۰۰۰	۰/۱۷۶	۰/۰۱۷	۲/۱۱

مأخذ: یافته‌های تحقیق

## نتیجه‌گیری

در این مطالعه، عوامل مؤثر بر جنبه‌های مشارکت ساکنان و مالکان در تأمین مالی کاربری‌های مسکونی طرح نوسازی و بهسازی بافت پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) برای نمونه ای از ۵۰۸ خانوار بافت بررسی شد. بدین منظور متغیرهای مستقلی همچون متغیرهای اجتماعی (شامل گویه‌های اعتماد اجتماعی و احساس تعلق)، متغیرهای اقتصادی (شامل گویه‌های درآمد، مخارج و ارزش ملک مسکونی)، متغیرهای روانشناختی (شامل گویه‌های انگیزه‌های روانشناختی برای ماندن در محیط بافت فرسوده و انگیزه‌های روانشناختی برای ترک محیط بافت) و متغیرهای جمعیت‌شناختی (شامل گویه‌های سن و تحصیلات) آزموده شدند که اثر معنی‌دار آنها بر مشارکت در مطالعات مختلف تأیید شده بود.

نتایج حاصل از تحلیل داده‌ها با استفاده از روش‌های آماری رگرسیون چندمتغیره و مدل تحلیل مسیر بیان می‌کنند متغیرهای احساس تعلق به محل زندگی، اعتماد به نهادهای شهری، انگیزه‌های روانشناختی، آشنایی با طرح نوسازی و بهسازی و نگرانی از آینده مشارکت اثر مستقیم بر مشارکت داشته‌اند و متغیر قدمت سکونت تأثیر غیرمستقیم بر آن دارد. بیشترین ضریب تخمین زده شده مربوط به اثر منفی اعتماد به نهادهای شهری بر نگرانی از آینده مشارکت است؛ بنابراین، افزایش اعتماد علاوه بر تأثیر مستقیم بر مشارکت، به دلیل کاهش نگرانی از آینده مشارکت، باعث ایجاد انگیزه بیشتر برای مشارکت می‌شود. عدم اعتماد به بدنه مدیریت شهری (شورای شهر و شهرداری) عاملی منفی و مانعی برای مشارکت اهالی در سطح محله است. بدین ترتیب، این نهادها باید تلاش کنند با انجام یکسری برنامه‌ها و اقدامات فوری اعتماد مردم را به خود جلب کنند.

برگرداندن اعتماد و ارتقای آن به یک برنامه میان‌مدت و

طولانی مدت نیاز دارد؛ زیرا این کاهش اعتماد طی سالیان دراز ایجاد شده و صرفاً با گذشت زمان و اقدامات فرهنگی و عقیدتی بازگشت پذیر است. گسترش تبلیغات و فرهنگ‌سازی در جامعه، صداقت مسئولان با مردم، واگذاری امور به مردم و گسترش نهادهای مردم‌نهاد، ایجاد روحیه پرسشگری و پاسخگویی بین مردم و مسئولان، ترویج فرهنگ غنی اسلامی در خصوص گسترش ارتباطات و اعتماد بین افراد می‌تواند تا حدی اعتماد ازدست‌رفته را برگرداند؛ اما مهم‌ترین راهکاری که برای کاهش این مشکلات و افزایش اعتماد بین مردم و نهادهای مدیریت شهری پیشنهاد می‌شود، تشکیل انجمن‌های محلی و تقویت محله یاری توسط مردم محلی و حمایت مالی و روانی کامل از آنها توسط مدیریت شهری و مردم است. همچنین، برگزاری جلسات با سازمان‌های مختلف شهر در خصوص طرح مشکلات مردم مرتبط به آن سازمان نیز راه‌حل مناسبی برای انجام این کار می‌تواند باشد.

## منابع

- ابراهیم‌زاده آسمین و همکاران (۱۳۹۶). «تحلیل عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری»، *فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*، سال ۸، شماره ۳۲، ۹۷-۱۳۷.
- احدنژاد، محسن و همکاران (۱۳۹۱)، «آسیب‌شناسی مداخلات در نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده (مطالعه موردی: محله فیض‌آباد)»، *فضای جغرافیایی امر*، دوره ۱۲، شماره ۳۷، ۹۷-۱۲۰.
- اسماعیل‌زاده، حسن و همکاران (۱۳۹۳)، «عوامل مؤثر بر مشارکت در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محدوده دولتخواه جنوبی)»، *فصلنامه جغرافیا*، دوره ۱۲، شماره ۴۳، ۱۲۷-۱۴۱.

نیازی، محسن (۱۳۸۵). «تیین وضعیت مشارکت اجتماعی شهروندان کاشان»، *فصلنامه کاشان شناخت*، دوره ۱، شماره ۲، ۱۲۷-۱۴۷.

نیکخواه، هدایت‌الله و احمدی، زهراسادات (۱۳۹۶). «بررسی عوامل فرهنگی - اجتماعی مؤثر بر مشارکت اجتماعی شهروندان شهر بندرعباس»، *فصلنامه مطالعات توسعه اجتماعی - فرهنگی*، دوره ۶، شماره ۱، ۱۵۹-۱۸۴.

وطنی، علی (۱۳۸۶). «بررسی عوامل مؤثر بر افزایش انگیزه افراد در مشارکت اجتماعی در استان گلستان»، *پایان‌نامه کارشناسی ارشد جامعه‌شناسی*.

هاشمیان، مریم و همکاران (۱۳۹۰). «عوامل مؤثر بر میزان مشارکت شهروندان در اداره امور شهر مشهد»، *مجله علوم اجتماعی*، سال ۱۰، شماره ۱، ۱۷۳-۱۹۵.

Collins, C. (1999). Applying Bakhtin in urban studies: The failure of community participation in the Ferguslie Park Partnership. *Urban Studies* 36(1), 73-90.

Chou, S et al. (2008). A Fuzzy Simple Additive Weighting System under Group Decision-making for Facility Location Selection with Objective/Subjective Attributes. *European Journal of Operational Research* 189: 132-45.

Hosseini, A et al. (2017). Renewal strategies and neighborhood participation on urban blight, *International Journal of Sustainable Built Environment* 6(1): 113-121.

La Rosa, D et al. (2017). Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy, *Landscape and Urban Planning* 157: 180-192.

Lipset, S.M. (1963). *Political Man: The social Bases of Politics*. New York: University Press.

Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration, in P. Roberts and H. Syke (eds.). *Urban Regeneration, A Handbook*. British Urban Regeneration Association, SAGE Publications, 9-36.

Putnam R. (2001). Social Capital: Measurement and Consequences. *Canadian Journal of Policy Research* 2(1): 41-51.

Wandersman, A., & Florin, P. (2000). Citizen participation and community organizations, In J. Rappaport & E. Seidman (Eds.), *Handbook of community psychology*, New York.

Wanga, A et al. (2016). Group Decision Making Model of Urban Renewal Based on Sustainable Development Public Participation Perspective, *Procedia Engineering* 145(1): 1509-1517

Xu, Qingwen et al. (2010). Sense of Community, Neighboring, and Social Capital as Predictors of Local Political Participation in China, *American*

بابایی اقدم، فریدون و همکاران (۱۳۹۴)، «ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی در محله ججین اردبیل»، *فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری*، سال ۳، شماره ۹، ۶۵-۹۰.

بحرینی، سید حسین و همکاران (۱۳۹۲)، «رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)»، *فصلنامه مطالعات شهری*، دوره ۳، شماره ۹، ۱۷-۳۰.

حکمت‌نیا، حسن (۱۳۹۹). «بررسی نقش مشارکت مردمی در بهسازی بافت فرسوده محله فهادان شهر یزد»، *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، دوره ۵۱، شماره ۱، ۶۴۰-۶۵۶.

علوی تبار، علیرضا (۱۳۷۹)، *الگوی مشارکت شهروندان در اداره امور شهرها*، جلد سوم، تهران: سازمان شهرداری‌های کل کشور.

روشن علی، فاطمه و عندلیب، علیرضا (۱۳۹۷)، «مسئله‌یابی بافت‌های ناکارآمد شهری مهم‌ترین مرحله مشارکت‌دهی ساکنان در موفقیت برنامه‌های نوسازی (نمونه موردی: محله شهید خوب بخت تهران)»، *فصلنامه مدیریت شهری*، دوره ۱۷، شماره ۵۲، ۹۳-۱۰۸.

زیاری، کرامت‌اله و همکاران (۱۳۹۲). «سنجش میزان مشارکت شهروندان در مدیریت شهری براساس الگوی حکمرانی خوب شهری - مطالعه موردی: شهر یاسوج»، *نشریه مسکن و محیط روستا*، دوره ۳۲، شماره ۱۴۱، ۶۹-۸۶.

موسوی، سیدحمید و همکاران (۱۳۹۷)، «تحلیل رویکرد مشارکت‌جویانه در ساماندهی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران»، *مدیریت شهری*، سال ۱۷، شماره ۵۱، ۲۹۷-۳۰۸.

نقدی، اسدالله و کولیوند، شکبیا (۱۳۹۴). «بررسی مشارکت اجتماعی شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری»، *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری*، سال ۷، شماره ۲۱، ۱-۲۰.

مروتی، نادر (۱۳۹۰)، «بررسی عوامل اجتماعی مؤثر بر تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی (مطالعه موردی: محله امام‌زاده عبدالله تهران)»، *فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی*، دوره ۴، شماره ۱۰، ۱۸۷-۲۲۶.

