

## بررسی تجربه‌ی روش تجمیع در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مورد پژوهی: منطقه ۱۵ کلانشهر تهران)<sup>۱</sup>

ساسان مسعودی: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

سید یعقوب موسوی<sup>۲</sup>: دانشیار گروه علوم اجتماعی، دانشگاه الزهراء، تهران، ایران

محمد رضا زند مقدم: استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

پذیرش: ۱۳۹۷/۱۲/۱۲

صص ۱۱۵-۱۲۲

دریافت: ۱۳۹۷/۸/۲۸

### چکیده

از آنجائی که استفاده از روش تجمیع با سوالات زیادی در بین محققان برنامه ریزی شهری روبرو بوده است، این تحقیق در صدد است که پیامدهای اجتماعی و اقتصادی اجرای روش تجمیع در نوسازی بافت‌های فرسوده نواحی ۱ و ۲ منطقه تهران ۱۵ را مورد مطالعه قرار دهد. پژوهش پیش رو به روش پیمایش انجام گرفته و با استفاده از ابزار پرسشنامه و کاربرد روش نمونه‌گیری طبقه‌ای و تصادفی داده‌ها جمع‌آوری شده اند جامعه آماری تحقیق؛ شهروندان ۲۴ تا ۸۰ سال ساکن در منطقه ۱۵ (نواحی ۱ و ۲) شهر تهران است. مبانی نظری پژوهش، از نظریه‌های مختلف در جغرافیا و برنامه ریزی شهری استفاده و در پایان، چارچوب نظری متناسب پیشنهاد شده است. در نهایت با استفاده از آمارهای توصیفی و استنباطی و با استفاده از نرم-افزار SPSS، داده‌های گردآوری شده؛ مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته‌اند. در خصوص ارتباط متغیرهای جمعیت شناختی با رضایت از طرح تجمیع از طریق آزمون‌های تی تست، همبستگی، اسپیرمن و پیرسون مشخص گردید که جنسیت، تحصیلات با میزان رضایت از طرح تجمیع ارتباط مستقیم دارد و سن دارای ارتباط منفی در این زمینه است. وضعیت تأهل نیز ارتباط معنی داری در این زمینه ندارد. همچنین از طریق آزمون تی تک نمونه‌ای مشخص شد که نگرش شناختی، زیباشناختی و تجربه عملی ساکنین از اجرای طرح تجمیع در حد متوسط و خوبی می باشد. بر مبنای ضرایب همبستگی مدل اولیه پژوهش، مشخص گردید که اثرات اجتماعی بازسازی بافت فرسوده، تأثیری بر نوع روابط همسایگی ساکنین ندارد و پیامدهای اقتصادی بازسازی بافت فرسوده تأثیری بر میزان سرانه‌های ساکنین ندارد. در نهایت بر اساس تحلیل مسیر پیامدهای اقتصادی- اجتماعی تجمیع بافت نوسازی شده، میزان اثرات مستقیم تجمیع بافت نوسازی شده بر مشارکت (۰/۴۷) و امنیت (۰/۳۶)، حس تعلق (۰/۳۸)، خدمات اجتماعی (۰/۳۳)، زمین و مسکن (۰/۴۰) بدست آمده است. همچنین با توجه به ضریب بتا مشخص شد که بیشترین تأثیر روش تجمیع بر افزایش میزان مشارکت ساکنین است.

**واژگان کلیدی:** نوسازی بافت فرسوده، تجمیع قطعات، مشارکت در نوسازی، خدمات اجتماعی، منطقه ۱۵ شهر تهران.

<sup>۱</sup> این مقاله مستخرج از رساله دکتری آقای ساسان مسعودی با عنوان "شناسائی و تحلیل اثرات نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات در ابعاد اجتماعی و اقتصادی (مورد پژوهی: منطقه ۱۵ کلانشهر تهران) با راهنمایی آقای دکتر سید یعقوب موسوی و دکتر محمد رضا زند مقدم در دانشگاه آزاد اسلامی سمنان می باشد.

<sup>۲</sup> نویسنده مسئول: y.mousavi91@alzahra.ac.ir، ۰۹۱۲۳۴۶۰۲۱۶

**مقدمه:**

محلات قدیمی و فرسوده شهر به عنوان کانون اولیه زیست ساکنان شهرها نقش تأثیرگذاری در حیات شهر داشته و به نوعی یادآور خاطرات ارزشمند ساکنان خود می‌باشند. می‌توان گفت که مکان‌های فوق نقش مهم و تأثیرگذاری در هویت شهر و ساکنان آن دارند. با ورود مدرنیسم محلات قدیمی دچار تغییرات زیادی گشته و به خاطر ساختار سنتی و قدیمی خود توان و فرصت انطباق با شرایط جدید را نداشته و به مرور فرسوده شده و کارایی خود را از دست داده اند (شماعی، ۱۳۸۰: ۶۸). این پهنه‌های ناکارآمد شهری بخش قابل توجهی از شهرهای کشور (بیش از ۶۷ هزار هکتار بافت فرسوده و ناکارآمد در سطح کشور) را با جمعیت بیش از هشت و نیم میلیون نفر در ۳۸۳ شهر تشکیل می‌دهند (رستمی و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۰۳) و از سوی دیگر پهنه‌های مذکور از طیف گسترده مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیک و زیست‌محیطی رنج می‌برند. فرایند نوسازی در همان ابتدا با تخریب آغاز می‌شود. امری که بخش عمده ذهنیات و خاطرات ساکنان را با خراب نمودن فضاها مشوش کرده و به همین جهت همواره با مخالفت‌های شدیدی روبرو است. در صورت عدم توجه به زمینه‌سازی فرهنگی - اجتماعی مورد نیاز جهت ارتباط با ساکنان و متعاقباً استفاده از اهرم‌های فشار قانونی جهت اخذ مشارکت آنان، علی‌القاعده احساس نامطلوب از برنامه‌های به اجرا درآمده تشدید خواهد شد. در دوره بعد از انقلاب اسلامی نیز دو مرحله از گسترش شتابان و بی‌خصلت اصلی و پیوسته رشد و شکل‌گیری منطقه در تمام این سالها با موقعیت حاشیه‌ای و دروازه‌ای آن پیوند داشته است. تا جایی که این امر در هویت و سیمای شهری منطقه نقش اصل و قطعی پیدا کرده است. هسته‌های اولیه رشد منطقه ۱۵ شهر تهران را میدان خراسان و محور شوش و دسترسی به شهر ری شکل داده است؛ به طوری که مساحت بافت شهری شکل یافته تا سال ۱۳۲۷ حدود ۳۸,۳۶ هکتار بوده است که با توجه به مساحت کنونی ۳۵۴۴ هکتاری این منطقه، می‌توان حد فاصل محدوده پنج ساله خدمات شهری و محدوده ۲۵ ساله (که بخش اعظم منطقه ۱۵ در این پهنه قرار داشته است) باعث افزایش تراکم جمعیت بافت فرسوده و کاهش سرانه کاربری و خدمات شهری بافت کالبدی منطقه می‌شود. تراکم بالای جمعیت و فرسودگی زیرساخت‌های شهری سبب گردیده است؛ این منطقه دارای محدوده وسیعی از بافت فرسوده شهری باشد که عمدتاً در ناحیه یک این منطقه استقرار فضایی یافته است. پژوهش حاضر در پی پاسخ به دو سؤال و فرضیه‌های ذیل می‌باشد.

- اثرات اجتماعی نوسازی بافت‌های فرسوده ناشی از سیاست‌گذاری تجمیع قطعات در منطقه ۱۵ در زندگی ساکنین چگونه است؟
- اثرات اقتصادی نوسازی بافت‌های فرسوده ناشی از سیاست‌گذاری تجمیع قطعات در منطقه ۱۵ در زندگی ساکنین چگونه است؟
- به نظر می‌رسد سیاست گذاری تجمیع قطعات در منطقه مورد مطالعه، نتایج اجتماعی و اقتصادی باخود همراه دارد.
- به نظر می‌رسد سیاست‌گذاری تجمیع قطعات بافت‌های فرسوده، بر سطح روابط همسایگی، میزان مشارکت، تامین امنیت، حس تعلق مکانی و میزان خدمات اجتماعی ساکنین تأثیر دارد.

**پیشینه و ادبیات نظری پژوهش:**

جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال سابقه دارد. این جنبش با فعالیت «بارون. جی هوسمان شهردار وقت پاریس» برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ی ۱۸۵۰ شروع شد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۷۶) و با طرح لوکوربوزیه با عنوان شهر درخشان در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس از طریق جایگزینی بناهای عظیم بود، علی‌رغم اجرا، وارد مرحله جدیدی شد. در اروپا طرح‌های مدیریت مرکز شهر به منظور حل برخی از مشکلاتی که مراکز شهری با آن روبرو هستند به کار گرفته می‌شود. پیشرفته‌ترین این طرح‌ها «طرح مدیریت مرکز شهر بریتانیایی» می‌باشد. این طرح‌ها برای کمک و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی - عمومی، جهت بازسازی مراکز شهری اهمیت ویژه‌ای قایل بوده است. در ایران روند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در ادوار مختلف تاریخی نمایانگر الگوهای مختلفی اعم از جراحی‌های شهری - مثله کردن بافت قدیمی شهر (مداخله اولیه در بافت‌های شهری و احداث خیابان عمود برهم در دوره رضا شاه ۲۰-۱۳۰۰) تا نوسازی بزرگ مقیاس (دوره پهلوی دوم، ۱۳۵۷-۱۳۲۰) و الگوهای نوسازی - بهسازی در بعد از انقلاب اسلامی (۱۳۸۵-۱۳۵۷) بوده است. آنچه مسلم است، روند احیای بافت‌های مراکز شهری در ایران بعد از انقلاب اسلامی ایران چشمگیرتر از گذشته در قالب طرح‌ها، قوانین و برنامه‌های عمرانی دنبال شده است، که هر کدام از این تلاش‌ها متاثر از شیوه‌نگرش و شرایط حاکم بر آن دوره ی زمانی بوده است. این طرح‌ها از روان بخشی (ایجاد دسترسی) تا نگاه جامع و تاسیس شرکت عمران و بهسازی شهری را در سال ۱۳۷۶ به منظور عمران و بهسازی شهری شامل می‌شود. علی‌رغم ویژگی‌های مثبت این الگوها، با این حال نگاه یک طرفه به بافت‌ها از الگوها پیداست. به همین خاطر، تعدادی از طرح‌هایی که در قالب این الگوها اجرا شده، موفق نبوده‌اند. بنابر این بررسی این موضوع را

می‌توان در دو محور عمده خلاصه نمود: ارزش نظری و ارزش عملی. ویژگی نظری این مطالعه کمک به پیشرفت تخصصی و افزودن بر ادبیات علمی نوسازی بافت و اثرات نوسازی بافت های فرسوده ناشی از سیاستگذاری تجمیع قطعات، در ابعاد اجتماعی- اقتصادی است، زیرا تاکنون در زمینه سیاست‌گذاری تجمیع قطعات دریافت های فرسوده شهری در ابعاد اجتماعی- اقتصادی به طور خاص، بررسی های کافی در ایران صورت نپذیرفته است و یا چندان مورد بررسی و توجه پژوهشگران و برنامه ریزان قرار نداشته است. ارزش عملی این پژوهش نیز به نوبه خود در تغییر، بهبود و اصلاح روشها و الگوهای مواجهه با بافتهای فرسوده شهری خواهد بود.

در مجموع مهم‌ترین ضعف در پروژه‌های تجمیع در ایران و سایر کشورها؛ برنامه ریزی بر مبنای ملاحظات صرف اقتصادی و عدم توجه به سایر جنبه های اجتماعی، زیست محیطی، اقتصادی و خدماتی بوده است و از سویی در فرایند اجرای این طرح ها، تنها معماری مجموعه در نظر گرفته شده و مواردی مثل بهبود شبکه دسترسی، تامین فضا های خدماتی و عمومی که می‌تواند تأثیر بسزایی در رضایتمندی و ماندگاری ساکنین داشته باشد؛ مغفول مانده است. در حقیقت آسمان خراش‌هایی احداث شده، بدون در نظر گرفتن امکانات آموزشی، درمانی، ورزشی، فرهنگی، تفریحی، تجاری، حمل و نقل و تجهیزات شهری، که موجب نارضایتی ساکنین خواهد شد.

#### جدول ۱- نظریات و مکاتب مطرح شده در راستای توسعه فیزیکی شهر و برخورد با بافت های فرسوده

نظریه ها و مکاتب	دوره زمانی	نظریه پردازان و بزرگان مکتب	چگونگی توسعه و اصول پیشنهادی در رابطه با بافت های فرسوده
سازمندگرایان	۱۹۴۰-۱۹۰۰	پاتریک گدس، ممفورد کوین لینچ، ابرکرومی هیلایر	توجه به کلیت شهر، پیوند منسجم واحدهای شهری بایکدیگر، طرح‌های منسجم و وحدت یافته، شهر را همانند موجود زنده و اثری هنری دیدن که مفهوم واحد همسایگی و ناحیه شهری نقش موثری در شهر دارد، شناخت ساختارهای سازماند شهرها و محلات، توجه به هماهنگی تناسب، تقارن و ریتم فیزیکی - کالبدی شهر، در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر بهسازی و نوسازی شهری؛ توجه به هماهنگی و انسجام در این فرایند
کارکردگرایی	۱۹۵۰-۱۹۰۰	والتر کریستلد، هارتشورن، کارل ساور، (شکویی، ۱۳۶۹: ۱۹۸) (اشرف، ۱۳۵۳: ۲۵)	توجه به نقش و کارکرد فضاهای شهری در هر مقطع زمانی و متناسب کردن کارکردهای فضا با نیازهای روز، بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکردی شهر
نظریه توسعه پایدار شهری	۱۹۹۰	برانت لند، حسین بحرینی، سلمن، دونامنادور (بحرینی، ۱۳۷۶: ۲۸) (صرافی، ۱۳۷۵: ۳۹)	اطمینان از اینکه توسعه، سلامتی زیست محیطی را ارتقا بخشد، حفظ سنت‌های شهری، سازگاری با طبیعت، تعادل بهینه بین جمعیت و منابع، حداکثر تنوع از نظر کاربری زمین و فعالیت‌ها، عدالت اجتماعی در جامعه و بین نسل‌ها، بی‌هویتی بیگانگی و بی‌روخی و دوری از طبیعت در شهر و خلاصه ایجاد مظاهر پویا فعال و پایدار در تمام بخش‌های شهری

هدف اصلی از تجمیع قطعات، ایجاد تحول اساسی در بافتهای ناکارآمد، اصلاح قطعات مسکونی، شبکه گذرگاهی، تأمین خدمات عمومی در بافت و به طور کلی بهبود شرایط زیستی از جمله امنیت شهری؛ رفاه و آسایش شهروندان و توسعه فضاهای شهری است. تجمیع زمین به عنوان یک ابزار برنامه ریزی شهری از ابتدای قرن بیستم در اروپا رواج پیدا کرد و سپس در سایر نقاط جهان با موفقیت های چشمگیری روبرو شد (HOME). تجمیع زمین، توسعه شهری را به سه روش تسهیل می‌کند:

- ۱- با این روش قطعات زمین باهم ادغام شده و پس از مرتب سازی برای برنامه ریزی بهتر تفکیک می‌شوند
- ۲- با این روش راهکارهای مالی مناسبی برای تامین هزینه ایجاد و توسعه زیرساخت ها فراهم می‌آورد
- ۳- با این روش منافع مالی حاصل از توسعه شهری (معمولاً) به علت بهبود وضعیت بافت و یا ارزش افزوده مربوط به جواز عمران و ساخت اراضی) مالکان و متولیان توسعه، توزیع می‌شود (HOME, 2007: 2).

#### روش تحقیق:

در این پژوهش، اثبات فرضیات از طریق مطالعه اسناد و مدارک و انطباق واقعیات و مستندات با یکدیگر انجام می‌شود. از این رو مبانی و چهارچوب نظری تحقیق، مهم‌ترین بخش از مطالعات را تشکیل می‌دهد. در نقطه مقابل تجزیه و تحلیل کمی قرار دارد که بر اساس داده های آماری انجام می‌شود. در این پژوهش از روش پیمایش با استفاده از پرسشنامه ها انجام شده است. در پژوهش انجام شده، آزمون فرضیه ها از طریق روش پیمایش و تکنیک جمع آوری داده، پرسشنامه بوده است. در واقع این پژوهش به روش پیمایشی و به شیوه تحلیلی و توصیفی انجام شده است. برای گردآوری اطلاعات از مطالعات کتابخانه ای و میدانی بهره گرفته شده. مطالعات میدانی نیز شامل مشاهده، بررسی های پیمایشی، توزیع پرسشنامه و مصاحبه با جامعه آماری در مورد موضوع تحقیق و شناخت وضعیت موجود، آسیب ها و مشکلات

در این زمینه است. جامعه آماری تحقیق شامل ساکنین نواحی ۱ و ۲ منطقه ۱۵ شهر تهران می باشد. با توجه به جمعیت کل نواحی ۱ و ۲ منطقه ۱۵، باید گفت که ۲۷۱۳۹۵ هزار نفر (مرکز امار ایران؛ سر شماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵) به عنوان جامعه آماری تحقیق هستند. با توجه به زیاد بودن تعداد جامعه آماری جهت مصاحبه و توزیع پرسشنامه، بخشی از نمونه آماری جهت مصاحبه و توزیع پرسشنامه انتخاب شده است. سپس با استفاده از روش نمونه گیری سیستماتیک، براساس میزان جمعیت هر یک از نواحی، توزیع پرسشنامه به نسبت جمعیت هر کدام از نواحی (یک و دو) پرداخته شد و سهم هر یک از دو ناحیه به شرح جدول زیر آمده است.

جدول ۲- تعداد نمونه نواحی ۱ و ۲ منطقه ۱۵ تهران

نواحی	جمعیت	تعداد نمونه
ناحیه ۱	۱۶۳۴۱۸	۲۳۴
ناحیه ۲	۱۰۷۹۷۷	۱۵۰
جمع	۲۷۱۳۹۵	۳۸۴

مأخذ: سرشماری سال ۱۳۹۵.



منبع: مطالعات نویسندگان، ۱۳۹۷.

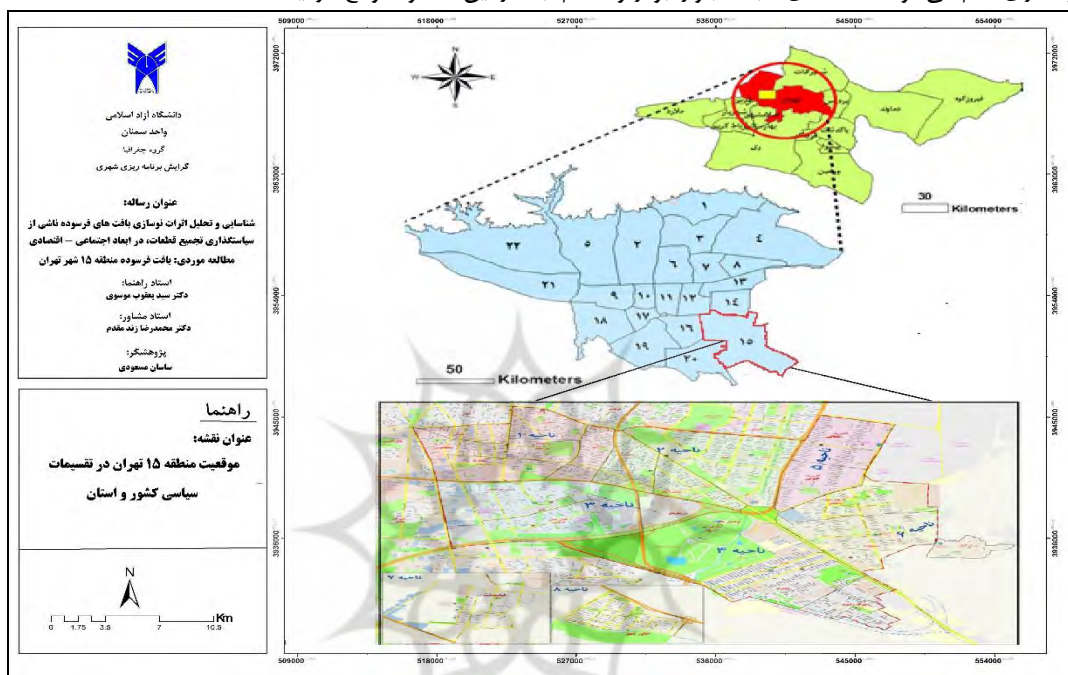
### قلمرو پژوهش:

منطقه ۱۵ شهر تهران؛ محدوده خدماتی خود را میان ۸ ناحیه تقسیم کرده است که محدوده شهرداریهای ۶ ناحیه آن در داخل محدوده مصوب طرح جامع شهر تهران و محدوده ۲ شهرداری ناحیه (یکی شهرداری ناحیه خاور شهر و دیگری شهرداری ناحیه قیام دشت) در خارج از این محدوده و در داخل محدوده حریم استحفاظی شهر و به صورت منفصل از منطقه قرار دارد (سرور و همکاران، ۱۳۹۳: ۸۳). علاوه بر این تقسیمات ناحیه ای، سازمان ممیزی شهرداری تهران محدوده منطقه ۱۵ در داخل محدوده قانونی شهر تهران را به تفکیک ۲۱ محله مبنای کار خود قرار داده است. گستره کنونی این محله ها تا حد بسیار زیادی همانند این تقسیمات محله ای در ساختار محله بندی منطقه در سال ۱۳۵۹ می باشد و این ساختار، علیرغم تحولات کالبدی و جمعیتی در سطح منطقه از آن زمان تاکنون، تا حد بسیار زیادی بدون تغییر باقی مانده است. مساحت محدوده مورد بررسی در وضع موجود بالغ بر ۳۵/۶-۴۳ هکتار است که در حدود ۵/۵ درصد مساحت کل مناطق بیست و دو گانه شهر تهران (۶۴۳۹۶ هکتار) می باشد. بعلاوه مساحت حریم منطقه ۱۵ بالغ بر ۱۶۵۰۰ هکتار است که حدود ۱۴/۶ درصد کل مساحت حریم استحفاظی شهر تهران (۱۱۳۰۶۰ هکتار) است. بر پایه اندازه گیری انجام شده، مساحت نواحی ششگانه شهرداری منطقه ۱۵ و سهم نسبی هر یک از آنها از کل مساحت محدوده قانونی این منطقه، به ترتیب، برای ناحیه یک ۴۴۳/۳ هکتار (۱۲/۵ درصد)، ناحیه دو ۴۸۵/۳ هکتار (۱۳/۷ درصد)، ناحیه سه ۹۱۵/۲ هکتار (۲۵/۸ درصد)؛، ناحیه چهار ۷۶۵/۳ هکتار (۲۱/۶ درصد)، ناحیه پنج

۵۱۷ هکتار (۱۴/۶ درصد) و ناحیه شش ۴۱۷/۷ هکتار (۱۱/۸ درصد) است.

**محدوده ناحیه یک:** شمال این محدوده از میدان شوش به سمت میدان خراسان در مسیر خیابان شوش و ۱۷ شهریور آغاز می‌گردد، در شرق این محدوده در امتداد خیابان خاوران به خیابان ذوالفقاری منتهی می‌گردد و غرب آن نیز خیابان فدائیان اسلام تا میدان شوش واقع شده است. جنوب این ناحیه امتداد بزرگراه بعثت از انتهای خیابان ذوالفقاری تا تقاطع فدائیان اسلام است. ناحیه ۱ دارای ۶ محله شوش، مظاهری، مطهری، طیب، بی سیم و مینایی می‌باشد.

**محدوده ناحیه دو:** شمال محدوده این ناحیه از تقاطع خیابان میثم با خیابان آهنگ شروع می‌شود و شرق آن بزرگراه بسیج مستضعفان (افسریه) است و غرب این ناحیه خیابان ذوالفقاری قرار دارد. جنوب این محدوده از میدان بسیج آغاز و در امتداد بزرگراه بعثت به تقاطع خیابان ذوالفقاری ختم می‌شود. محله های اتابک، بلوار ابودر و هاشم آباد در این محدوده واقع گردیده است.



نقشه ۱- موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۵ کلانشهر تهران

### یافته های پژوهش:

در این پژوهش علاوه بر جداول آمار توصیفی مانند میانگین و انحراف استاندارد، جداول و نمودارها، از آزمون های استنباطی و ساختاری نیز برای تحلیل داده ها استفاده شده است. ابتدا از طریق آمار توصیفی به بررسی ویژگی های جامعه آماری پرداخته شد و وضعیت نظرات پاسخ دهنده گان به مؤلفه های تحقیق در قالب طیف پنج گزینه ای لیکرت (خیلی زیاد تا خیلی کم) مشخص گردید. سپس در قسمت آمار استنباطی ابتدا با استفاده از آزمون کلموگروف اسمیرنوف وضعیت نرمال بودن داده ها بررسی و پس از تشخیص نرمال بودن داده ها اقدام به انجام روش های آماری پارامتریک گردید. سپس برای بررسی اثرات متغیرهای جمعیت شناختی بر میزان رضایت از طرح تجمیع نوسازی بافت های فرسوده از آزمون های تی مستقل (برای اثرات جنسیت و وضعیت تاهل)، ضریب همبستگی اسپرمن (برای اثرات تحصیلات)، ضریب همبستگی پیرسون (برای اثرات سن) استفاده گردید. در ادامه به منظور بررسی ارتباط میان مؤلفه های اجتماعی و اقتصادی با نوسازی بافت های فرسوده در قالب طرح تجمیع اقدام به انجام آزمون همبستگی گردید. سپس با استفاده از مدل معادلات ساختاری و تحلیل مسیر، نقش و تأثیر طرح تجمیع در بهبود و نوسازی بافت فرسوده مورد تحلیل قرار گرفته است. در نهایت، مجموعه روابط بین طرح تجمیع و مؤلفه های بافت فرسوده با یکدیگر بررسی شد. از آنجایی که در تحقیق حاضر چند متغیر وجود دارد که می بایستی اثر آن ها بر روی هم مورد بررسی قرار گیرد استفاده از مدل معادلات ساختاری ضرورت می یابد. گفتنی است که برای تحلیل داده ها از نرم افزار SPSS و SMART PLS کمک گرفته شده است. با استفاده از روش تحلیل مسیر، میزان تأثیر طرح تجمیع بر کیفیت زندگی ساکنین مجتمع های مسکونی حاصل طرح (تجمیع بافت فرسوده شهری) یا به عبارت دیگر، عمران و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران به لحاظ اجتماعی و اقتصادی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

آزمون رگرسیون و تحلیل مسیر: با توجه به مدل تحلیل مسیر پژوهش، آزمون رگرسیون در چند مرحله انجام شده است. جدول ۳- رگرسیون چند متغیره به روش جبری- پیامدهای اجتماعی- اقتصادی تجمیع بافت نوسازی شده

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig
	B	Std. Error	Beta		
اجتماعی	۱/۱۱	۰/۳۵	۰/۸۴	۳۱/۳۳	۰/۰۰۰
اقتصادی	۰/۶۷	۰/۰۵	۰/۵۵	۱۲/۶۵	۰/۰۰۰
مشارکت	۰/۵۹	۰/۰۵	۰/۴۷	۱۰/۴۳	۰/۰۰۰
امنیت	۰/۴۴	۰/۰۵	۰/۳۶	۷/۷۶	۰/۰۰۰
تعلق مکانی	۰/۴۴	۰/۰۵	۰/۳۸	۸/۱۷	۰/۰۰۰
خدمات اجتماعی	۰/۳۹	۰/۰۵	۰/۳۳	۶/۸۶	۰/۰۰۰
درآمد و هزینه	۰/۰۸	۰/۰۶	۰/۱۰	۱/۴۷	۰/۱۴۲
سرمایه گذاری	۰/۰۱	۰/۰۵	۰/۰۱	۰/۲۴	۰/۸۰۹
زمین و مسکن	۰/۴۶	۰/۰۵	۰/۴۰	۸/۷۱	۰/۰۰۰

منبع: یافته های تحقیق، ۱۳۹۷.

در قسمت نتایج حاصل از ضریب همبستگی پیرسون مشخص شد که مولفه های روابط همسایگی و میزان سرانه ها دارای سطح معناداری مناسبی نیستند و در بررسی تحلیل مسیر حذف شدند. با توجه به ضریب بتای ۰/۸۴ اثرات اجتماعی، و ضریب بتای ۰/۵۵ اثرات اقتصادی، می توان گفت؛ به طور کلی اثرات اجتماعی تجمیع بافت فرسوده، بیشتر از اثرات اقتصادی آن است. بر مبنای مدل تحلیل مسیر پیامدهای اقتصادی-اجتماعی تجمیع بافت نوسازی شده، میزان اثرات مستقیم تجمیع بافت نوسازی شده بر مشارکت (۰/۴۷) و امنیت (۰/۳۶)، حس تعلق (۰/۳۸)، خدمات اجتماعی (۰/۳۳)، زمین و مسکن (۰/۴۰) می باشد. همچنین با توجه به ضریب بتا مشخص است که بیشترین تاثیر بازسازی بافت فرسوده بر مشارکت ساکنین می باشد. ضریب تعیین (R<sup>2</sup>) نیز نشان دهنده این است که ۸۴٪ ابعاد اجتماعی و ۵۵٪ اقتصادی ناشی از اجرای بازسازی بافت های فرسوده در قالب طرح تجمیع است و سایر تغییرات مربوط به عوامل خارج از موضوع تحقیق می باشد. برای مثال: ضریب تعیین مشارکت ۲۲ درصد شده است و بیانگر این است که ۲۲ درصد از تغییرات بعد مشارکت ساکنین ناشی از اجرای بازسازی بافت های فرسوده در قالب طرح تجمیع است.

**تجمیع قطعات:** با توجه به سطح فاصله ای متغیرها از آزمون همبستگی پیرسون استفاده شده است. این آزمون در فاصله اطمینان ۹۹٪ سنجش شده است سطح معنی داری برابر  $\text{Sig} = ۰/۰۰۱$  است که نشان از معنی داری رابطه سن و رضایت از تجمیع بافت های فرسوده نوسازی شده می باشد. همچنین میزان همبستگی پیرسون  $-۰/۱۹۹$  است که نشان دهنده رابطه معکوس بین متغیرهاست. در نتیجه با توجه به اطلاعات جدول، فرضیه H<sub>0</sub> رد و فرضیه H<sub>1</sub> تأیید می شود و هرچه سن بالاتر رود رضایت از تجمیع بافت های فرسوده نوسازی شده کمتر است.

**نتایج فرضیات:** جدول زیر نشان دهنده رابطه بین متغیرهای جمعیت شناختی و میزان رضایت از بازسازی بافت فرسوده در قالب طرح تجمیع و رابطه بین متغیرهای وابسته در دو دسته تاثیر اجتماعی (روابط همسایگی، مشارکت، امنیت، حس تعلق مکانی و خدمات اجتماعی)، و اثر اقتصادی (سرانه ها، درآمد و هزینه، سرمایه گذاری، زمین و مسکن) با «اثرات تجمیع بافت های فرسوده نوسازی شده»، به عنوان متغیر مستقل است که از آزمون های مرتبط استفاده شده است.

جدول ۴ - نتایج فرضیات و آزمون ها

ردیف	فرضیه	نوع آزمون	سطح معناداری	ضریب	قبولی یا ردی
۱	تجمیع قطعات بافت های فرسوده بر روابط همسایگی	پیرسون	۰/۳۳۱	-۰/۰۵۱	رد
۲	تجمیع قطعات بافت های فرسوده بر مشارکت	پیرسون	۰/۰۰۰	۰/۳۳۴	تایید
۳	تجمیع قطعات بافت های فرسوده بر امنیت	پیرسون	۰/۰۰۰	۰/۲۱۱	تایید
۴	تجمیع قطعات بافت های فرسوده بر حس تعلق مکانی	پیرسون	۰/۰۰۰	۰/۳۳۵	تایید
۵	تجمیع قطعات بافت های فرسوده بر خدمات اجتماعی	پیرسون	۰/۰۰۲	۰/۱۶۶	تایید
۶	تجمیع قطعات بافت های فرسوده بر درآمد و هزینه	پیرسون	۰/۰۴۳	۰/۱۰۶	تایید
۷	تجمیع قطعات بافت های فرسوده بر سرمایه گذاری	پیرسون	۰/۰۱۳	۰/۱۲۹	تایید
۸	تجمیع قطعات بافت های فرسوده بر سرانه ها	پیرسون	۰/۰۷۵	-۰/۰۹۵	رد
۹	تجمیع قطعات بافت های فرسوده بر زمین و مسکن	پیرسون	۰/۰۰۰	۰/۲۶۹	تایید
۱۰	جنس و تجمیع قطعات بافت های فرسوده	تی تست	۰/۰۰۵	۲/۸۳	تایید
۱۱	تخصیصات و تجمیع قطعات بافت های فرسوده	اسپیرمن	۰/۰۰۱	۰/۱۸۱	تایید
۱۲	سن و تجمیع قطعات بافت های فرسوده	پیرسون	۰/۰۰۱	۰/۱۹۹	تایید
۱۳	وضعیت تاهل و تجمیع قطعات بافت های فرسوده	تی تست	۰/۳۷	۰/۸۹	رد

منبع: یافته های تحقیق، ۱۳۹۷.

## نتیجه گیری:

با توجه به اهمیت مدیریت در ساخت و بازساخت فضاهای شهری؛ این رساله با بررسی پیامدهای تجمیع بافت های فرسوده نوسازی شده، نشان داد که تجمیع بافت های فرسوده و نوسازی آنها، می تواند در بعد اجتماعی بر سطح مشارکت، سطح امنیت، حس تعلق مکانی و خدمات اجتماعی تأثیرگذار باشد. بررسی زمانی رشد منطقه ۱۵ شهرداری تهران نشان می دهد که گسترش بافت کالبدی این منطقه از حوالی سالهای ۱۳۴۰ شروع شده و تدریجاً بر سرعت آن افزوده می شود. در دوره بعد از انقلاب اسلامی نیز دو مرحله از گسترش شتابان و بی برنامه منطقه ۱۵ شهرداری تهران در سالهای اولیه بعد از انقلاب و رشد تحت کنترل بعد از سالهای ۱۳۷۰ رخ داده است. بدیهی است خصلت اصلی و پیوسته رشد و شکل گیری منطقه در تمام این سالها با موقعیت حاشیه ای و دروازه ای آن پیوند داشته است. تا جایی که این امر در هویت و سیمای شهری منطقه نقش اصلی و قطعی پیدا کرده است. هسته های اولیه رشد منطقه ۱۵ شهرداری تهران را میدان خراسان، محور شوش و دسترسی به شهرری شکل داده است؛ به طوری که مساحت بافت شهری شکل یافته تا سال ۱۳۲۷ حدود ۳۸,۳۶ هکتار بوده است که با توجه به مساحت کنونی ۳۵۴۴ هکتاری این منطقه، می توان حد فاصل محدوده پنج ساله خدمات شهری و محدوده ۲۵ ساله (که بخش اعظم منطقه ۱۵ در این پهنه قرار داشته است) باعث افزایش تراکم جمعیت بافت فرسوده و کاهش سرانه کاربری و خدمات شهری بافت کالبدی منطقه می شود. تراکم بالای جمعیت و فرسودگی زیرساخت های شهری سبب گردیده است این منطقه دارای محدوده وسیعی از بافت فرسوده شهری باشد که عمدتاً در ناحیه یک این منطقه استقرار فضایی یافته است.

**بعد اقتصادی:** طرح تجمیع بافت های فرسوده در ابعاد اقتصادی هم تأثیرگذار است. بر اساس نتیجه این تحقیق درآمد و هزینه، زمین و مسکن، سرمایه گذاری از جمله پیامدهای اقتصادی می باشند. در بسیاری از موارد پایین بودن مالی خانوارهای کم درآمد، طوری است که ممکن است از عهده مخارج نگهداری و تعمیرات مسکن بر نیایند و سطح مطلوبیت مکانی آن برای فرد کاهش پیدا کند. کاهش قیمت زمین، ساختمان و اجاره، نه تنها تولید مسکن در این محله ها را غیر اقتصادی می کند؛ بلکه بدین ترتیب بخش های قدیمی شهرها، محل عرضه مسکن پست و ارزان قیمت می شود که این امر بر اساس تئوری های اکولوژی شهری بخش های قدیمی شهرها را نقطه هایی برای ورود مهاجران و گروه های فقیر اجتماعی می سازد و از آنجا که هر گروهی معمولاً علاقه مند به سکونت در مجاورت گروه های مشابه خود و با منزلت اجتماعی برابر می باشد، در نهایت و به تدریج تسلط مکانی این گروه ها در محله های قدیمی نمود می یابد. به بیان دیگر محله های قدیمی شهرها یا بافت های فرسوده، مرکز تجمع گروه هایی با پایگاه اقتصادی اجتماعی پایین می گردند که این امر به نوبه خود و بر پایه تئوری عرضه و تقاضا، پیدایش و بقای محله های فرسوده را تشدید می کند. چنانکه گفته شد، این تئوری بر این باور است که پایین بودن توان پرداخت خانوارهای کم درآمد، آنان را وا می دارد که نه تنها خواهان مسکن با کیفیت پایین تری باشند، بلکه از سر ناچاری گاه به همراه چند خانوار دیگر در یک واحد مسکونی ساکن شوند و به علت کمی درآمد نیز از عهده مخارج نگهداری و تعمیرات بر نمی آیند که در

نتیجه باعث کاهش کیفیت بنا می گردند. از میان آثار اقتصادی ناشی از تجمیع و نوسازی بافت های فرسوده: مسکن و زمین، دارای رابطه معنادار هستند.

**بعد اجتماعی:** در این تحقیق از میان اثرات اجتماعی تجمیع و نوسازی بافت های فرسوده: مشارکت، امنیت، تعلق مکانی و خدمات اجتماعی دارای رابطه معنادار با متغیر وابسته است. پیامدهای اجتماعی از طریق تحلیل مسیر به روش جبری در رگرسیون چندگانه مطرح می گردد. در بیشترین و قوی ترین اثرات تجمیع بافت نوسازی شده، می توان به اثر مستقیم بر متغیرهای مشارکت (۰/۴۷) برای ساکنین اشاره نمود. در نهایت پیامدهای اجتماعی از پیامدهای اقتصادی سیاست تجمیع بافت های فرسوده نوسازی شده بیشتر است. می توان به این نتیجه رسید که نوسازی بافت های فرسوده در قالب سیاست های تجمیع پیامدهای مثبت زیاد و قابل تأملی دارد و بیش از هر کسی، ساکنان از امتیازات آن برخوردار خواهند شد. هر قدر محیط زندگی افراد از صفات فیزیکی مطلوب تری برخوردار باشد، زندگی در آن با رضایت بیشتری همراه است و ساکنان احساس تعلق بیشتری بدان دارند و از سوی دیگر، شبکه های اجتماعی و محیط های حمایتی در ایجاد تعادل رفتاری در ساکنین و سلامت روانی آنها نقش دارد.

### منابع و مأخذ:

۱. حافظ نیا. محمد رضا (۱۳۸۹): مقدمه ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، تهران: سازمان تدوین کتب علوم انسانی و دانشگاهها.
۲. حبیبی، سید، مسعود، مقصودی، محمد (۱۳۸۶): مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.
۳. سرور، رحیم و همکاران (۱۳۹۳): اصول و مبانی توانمند سازی محلات هدف برنامه های نوسازی و بهسازی، انتشارات وزارت راه و شهرسازی، تهران.
۴. شمعی، علی (۱۳۸۰): تحلیلی بر سیاست ها و برنامه های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه های توسعه کشور، مجله پژوهش های جغرافیایی، شماره ۴۹، دانشگاه تهران.
۵. شرکت عمران معصومیه (۱۳۹۳): قوانین و مقررات مرتبط با نوسازی بافت های فرسوده و نابسامان شهری.
۶. عنذلیب، علیرضا (۱۳۸۵): نوسازی بافت های فرسوده شهری حرکتی نو در شهر تهران، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران جلد ۱.
۷. عنذلیب، علیرضا (۱۳۸۷): فرایند نوسازی بافت های فرسوده شهری شهر تهران، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران.
۸. قاجار خسروی، محمد مهدی (۱۳۸۸): برنامه ریزی و تجمیع قطعات زمین در بافت های فرسوده شهری، نشر دانش پژوه، تهران.
۹. لاله پور، منیژه و سرور، هوشنگ (۱۳۹۰): بررسی نظام برنامه ریزی و مدیریتی بافت های فرسوده شهری در ایران با تاکید بر رویکرد مشارکتی، مجموعه مقالات بافت های فرسوده شهری، تهران.
۱۰. لطفی، سهند (۱۳۹۰): تبارشناسی بازآفرینی شهر، از بازسازی تا نوزایی، چاپ اول، انتشارات آذرخش، تهران.
۱۱. مرکز آمار ایران (۱۳۹۵): سرشماری نفوس و مسکن استان تهران، سال ۱۳۹۵.
۱۲. مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران (۱۳۹۴): طرح پژوهشی ارزیابی اثرات و پیامدهای نوسازی در بافت های فرسوده شهر تهران بر کیفیت زندگی ساکنان این محله ها، شهرداری تهران.
۱۳. مهندسان مشاور طرح و آمایش (۱۳۸۹): طرح تفصیلی منطقه ی ۱۵ شهر تهران.
۱۴. مهندسین مشاور آرمانشهر (۱۳۸۸): طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر زنجان، جلد سوم، انتشارات وزارت راه و شهرسازی، تهران
۱۵. مهندسین مشاور شارمند (۱۳۷۹): شیوه های تحقق طرح های توسعه شهری، جلد دوم: تدوین شیوه های مناسب تهیه طرح های شهری در ایران، تهران.

16. Amado, M.P. Santos, C.V. Moura, E.B. & Silva, V.G. (2009). Public Participation Sustainable Urban Planning and Architecture, No.53, Pp 597-603.

17. IchimiyTTTT rrr yymm A ()))) )ggggiii ztt i Of Dwtt ww Rvvtll iztt i Gr nnd It Rll "" kkkyy City aa ttrr Plnn: ooooood By Citiz aaannigg Grppp-part 3, architectural Institute Of Japan Annual Conference(Hokuriku). Japan.

18. rrr yymm ()))) ) GGvrrnnnce For Sustainable Urban Regeneration : Cases Of rrr ticiaatrry Ur ll iiiii gg A aa riiri zkkrr i I Fkkyy City DDDRssaarc eett er oor Regeneration, The University Of Tokyo. Japan

19. Nallathiga, R., (2008) Metropolitan Urban Governance Approaches and Models: Some Implications for Indian Cities, Paper Presented at the Third international Conference on Public Administration and Urban Planning in India, Indian Institute of Management – Bangalore on August 4-6 Bangalore.