

## تبیین ارتباط رضایتمندی ساکنان با اقدامات نوسازی شهر تهران در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ (محل‌ات مقدم، هاشمی و تختی)\*

دکتر ملیحه باباخانی\*\*

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۰۶/۰۷ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۷/۰۴/۱۲

### چکیده

نوسازی نواحی ناکارآمد شهری علاوه بر بهبود شرایط عینی محیط می‌بایست ارتقاء رضایتمندی ساکنان این نواحی را در نظر داشته باشد. هدف این مقاله تبیین ارتباط میان رضایتمندی سکونتی ساکنان محل‌ات ناکارآمد شهر تهران با اقدامات نوسازی صورت گرفته است. مبتنی بر روش تحلیل خوشه‌ای سلسله‌مراتبی و K-Means محل‌ات تختی، مقدم و هاشمی به‌عنوان نمونه‌های مطالعاتی انتخاب شدند و مبتنی بر فرمول کوکران مجموعاً ۳۲۵ پرسش‌نامه به روش سیستماتیک در محل‌ات پر شدند. اطلاعات حاصل از پرسش‌نامه‌ها با استفاده از روش‌های آماری تحلیل عامل اکتشافی و تحلیل رگرسیونی بررسی و تحلیل شدند. مبتنی بر نتایج تحلیل عامل اکتشافی هفت عامل به‌عنوان عوامل معرف رضایتمندی سکونتی در محل‌ات معرفی شدند. با توجه به فعالیت‌های نوسازی صورت گرفته در محل‌ات و نتایج تحلیل رگرسیونی، فعالیت‌های اجتماعی، تجمیع و نوسازی و بهسازی محیطی با تأثیرگذاری بر عوامل رضایتمندی سکونتی بر رضایتمندی ساکنان در سطوح مختلف از ارتباط معنادار برخوردار بوده است.

### واژه‌های کلیدی

رضایتمندی سکونتی، نوسازی شهری، بافت ناکارآمد شهری، تحلیل عامل اکتشافی

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری نگارنده در رشته شهرسازی با عنوان «تبیین رضایتمندی سکونتی در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری» می‌باشد که در دانشگاه تهران با راهنمایی دکتر اسفندیار زبردست و راهنمایی دکتر محمدسعید ایزدی انجام گرفته است.  
\*\* استادیار و عضو هیئت علمی گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره).

Email: babakhani@ARC.ikiu.ac.ir

## مقدمه

در ادامه با توجه به پرسش‌های طرح شده، با طرح مفاهیم نظری مربوطه به پیمایش ابعاد و شاخص‌های رضایتمندی سکونتی در اقدامات و اسناد نوسازی و دیدگاه‌های ساکنان در محلات ناکارآمد شهر تهران، تحلیل و ارائه یافته‌های حاصل از نظرسنجی بیان شده و در نهایت ارتباط میان رضایتمندی سکونتی با اقدامات نوسازی در این شهر تبیین خواهد شد.

## مبانی نظری پژوهش

بخش نظری مقاله مرتبط با مفاهیم رضایتمندی سکونتی، موضوع رضایتمندی سکونتی در نسبت با نوسازی شهری بافت‌های ناکارآمد است و در ادامه ابعاد و مؤلفه‌های رضایتمندی سکونتی در نوسازی شهری معرفی خواهند شد.

## رضایتمندی سکونتی

رضایتمندی سکونتی بخشی از حوزه رضایتمندی از زندگی در معنای عام است که به ابعاد محیط وابسته بوده و توصیف کننده تعامل فرد با محیط سکونتی خود است (Bonaiuto et al., 2006) گلاستر رضایتمندی سکونتی را شکاف قابل مشاهده بین آمال و نیازهای ساکنین و واقعیت موجود بستر سکونتی آنها تعریف کرده است (Galster & Hesser 1981). مک‌کری رضایتمندی سکونتی را میزان رضایت تجربه شده فرد یا عضوی از یک خانواده از موقعیت سکونتی فعلی خود می‌داند (McCray & Day, 1977). انیبوکام این مفهوم را دارای ماهیتی مرکب و نمایانگر رضایت فرد از واحد مسکونی، محله و ناحیه سکونتی او عنوان می‌کند (Onibokun, 1974). ارزیابی رضایتمندی سکونتی شامل جنبه‌های متفاوت خانه و محیط اطراف آن است. همچنین عوامل دیگری همچون شرایط خیابان، محیط‌های پارکینگ، مکان ساختمان، دسترسی به عوامل طبیعی و برخی عوامل اجتماعی، می‌تواند بر ارزیابی افراد تأثیرگذار باشد (Philips et al., 2005). به بیان دیگر رضایتمندی سکونتی را می‌توان حاصل ارزیابی و قضاوت فرد از شرایط موجود محیط سکونتی در ابعاد نالبدی، خدماتی، اقتصادی و اجتماعی در نسبت با ایده‌آل ذهنی وی می‌توان تعریف کرد. مبتنی بر ادبیات نظری این حوزه که ارائه تفصیل آن در این مجال نمی‌گنجد، معیارهای مربوط به هر یک از ابعاد که در مطالعات نظری بدان‌ها پرداخته و اشاره شده است به شرح جدول ۱ است.

با توجه به هدف مقاله در ادامه به بررسی مفاهیم مرتبط با موضوع بافت‌های ناکارآمد و نوسازی آن پرداخته شده است.

تجارب نوسازی در بافت‌های ناکارآمد در اغلب موارد حکایت از آن دارد که نوسازی شهری ضمن افزایش ارزش زمین، مسکن و فعالیت‌های تجاری (Tse, 2002; Van Criekingen & Decroly, 2003;) تجاری (Yiu & Wong, 2005) اغلب با مشکلات اجتماعی از قبیل تخریب شبکه‌های اجتماعی موجود، اخراج گروه‌های آسیب‌پذیر همراه بوده (Rothenberg, 1969; Couch, 1990; Ng, 2002; Lee, 2003;) (Chan & Yung, 2004) و ارتقاء عینی و بهبود وضع اقتصادی ساکنان به تحقق رضایت ساکنان منجر نشده است (Rampichini & D'Andrea, 1998). از آنجا که ضروری است اقدامات شهرسازی موضوع ارتقاء رضایتمندی و کیفیت زندگی ساکنان را به‌عنوان یک دستاورد در بطن طرح و برنامه خود در نظر داشته باشند (Adams & Hastings, 2001; Couch, 1990; Lee, 2003) در بافت‌های ناکارآمد شهری نیز با توجه به این دو موضوع می‌تواند توجیه‌پذیر باشد.

سازمان نوسازی شهر تهران در دهه اخیر با هدف دستیابی به بهبود کیفیت زندگی و رضایتمندی سکونتی در نواحی ناکارآمد، رویکردهای توسعه‌ای جدیدی را مبنای اقدامات خود قرار داده است. در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ با هدف دستیابی به نوسازی مردمی و اجتماعی تلاش بر آن داشته تا با ایجاد دفاتر خدمات نوسازی (تسهیلگری)، نوسازی را در تعامل با ساکنان محلات و در راستای حفظ و توسعه اجتماع انسانی موجود پیگیری کند. در بررسی نتایج این اقدامات پژوهش‌هایی انجام داده، به عنوان مثال می‌توان به طرح پژوهشی «بررسی عوامل مؤثر بر تصویر ذهنی شهروندان از بافت‌های فرسوده و راهکارهای بهبود آن» (مهندسان مشاور بوم‌آور، ۱۳۹۴)، «ارزیابی تأثیرات سیاست‌های تشویقی ساخت‌وساز در بافت فرسوده منطقه ۷ بر کیفیت زندگی ساکنان» (مهندسان مشاور برین بوم‌نژاد، ۱۳۹۴) و «ارزیابی اثرات و پیامدهای نوسازی‌های صورت گرفته بر کیفیت زندگی» (دانشگاه شهید رجایی، در حال انجام) اشاره کرد. این مقاله در کنار مطالعات مشابه به دنبال اهداف تازه دیگری بوده و بر آن است تا ارتباط میان ابعاد رضایتمندی سکونتی ساکنان محلات ناکارآمد شهر تهران را با اقدامات نوسازی صورت گرفته مورد تبیین قرار دهد. به عبارت دیگر پرسش‌هایی که این پژوهش بر مبنای آن شکل گرفته است، عبارتند از:

- ابعاد رضایتمندی سکونتی در نوسازی بافت‌های ناکارآمد کدامند؟  
- اقدامات نوسازی سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ محلات ناکارآمد شهر تهران بر رضایتمندی سکونتی ساکنان چه ارتباطی دارد؟

جدول ۱. معیارهای رضایتمندی سکونتی در سطح مسکن و محله

سطح	بعد	معیارها
مسکن	کابردی	۱. نوع واحد مسکونی (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ Beamish, 1997)
		۲. ابعاد واحد مسکونی (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ غیائی و همکاران، ۱۳۹۲؛ McCrea, Western & stimson, 2006)
		۳. تعداد و اندازه اتاقها (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ غیائی و همکاران، ۱۳۹۲؛ Yiu & Wong, 2005; Kaitilla, 1993; Mustapha et al., 1995; Ukooha & Beamish, 1997; Salleh, 2008; Mohit et al., 2010 و همکاران، ۱۳۹۱)
		۴. تعداد واحدهای موجود در ساختمان (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸)
		۵. ویژگی نما (غیائی و همکاران، ۱۳۹۲)
		۶. نور آفتاب و روشنی (Mustapha et al., 1995؛ غیائی و همکاران، ۱۳۹۲)
اجتماعی	۱. میزان رضایت از همسایگان (Mohit et al., 2010)	
	۲. امنیت مسکن (Mohit et al., 2010; Turkoglu, 1997)	
اقتصادی	۱. هزینه‌های تعمیر و نگهداری (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ غیائی و همکاران، ۱۳۹۲؛ سلمانی و همکاران، ۱۳۹۱)	
	۲. میزان رهن و اجاره (غیائی و همکاران، ۱۳۹۲؛ سلمانی و همکاران، ۱۳۹۱)	
محله	کابردی-محیطی-خدماتی	۱. جذابیت محله برای زندگی (Oktay & Marans, 2010؛ Oktay & Rüstemli & Marans, 2012؛ سلمانی و همکاران، ۱۳۹۱)
		۲. دسترسی مناسب (Oktay & Marans, 2010؛ Oktay & Rüstemli & Marans, 2012؛ شاطریان و همکاران، ۱۳۹۱؛ سلمانی و همکاران، ۱۳۹۱؛ McCrea & stimson & Western, 2006)
		۳. ترافیک وسایل نقلیه (غیائی و همکاران، ۱۳۹۲؛ Galster & Hesser, 1981؛ Varaday, 1983؛ Oktay & Rüstemli & Marans, 2012؛ سلمانی و همکاران، ۱۳۹۱)
		۴. دسترسی به امکانات و خدمات (آموزشی، فضای سبز، درمانی، تسهیلات برای معلولین، جمع‌آوری زباله، آسفالت معابر و ...) (غیائی و همکاران، ۱۳۹۲؛ Campbell et al., 1976; Fried, 1961; Salleh, 2008; McCrea, 2005)
		۵. نبود آلودگی‌های مختلف (صدا، بو، هوا) (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ سلمانی و همکاران، ۱۳۹۱؛ Oktay & Rüstemli & Marans, 2012; Abbaszadeh & Gohari, 2014; Enosh et al., 1984; Varaday, 1983; Dahana & McCrea, 2005)
		۶. دید و نظر مطلوب (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ سلمانی و همکاران، ۱۳۹۱؛ Mar- Abbaszadeh & Gohari, 2014; cus & Sarkissian, 1986; oktay & marans, 2010)
اجتماعی-امنیتی	۱. میزان ارتباطات انسانی (غیائی و همکاران، ۱۳۹۲؛ رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۸؛ سلمانی و همکاران، ۱۳۹۱؛ Abbaszadeh & stimson & Western, 2006؛ Parkes et al., 2002؛ Gohari, 2014)	
	۲. مشارکت در فعالیت‌های اجتماعی (سلمانی و همکاران، ۱۳۹۱؛ غیائی و همکاران، ۱۳۹۲؛ Oktay & W. Marans, 2010؛ Turkoglu, 1997)	
	۳. میزان جرم و جنایت (سرقت و وجود افراد شرور) (Robin & Matheau et al & Couty, 2007)	
اقتصادی	تعداد تصادفات؛ (Mohit, Ibrahim & Rashid, 2010)	
	۱. متوسط قیمت زمین و مسکن	
		۲. انگیزه برای ساخت و ساز در محله

## بافت‌های ناکارآمد شهری

قرار نگرفته و بیشتر اسناد مذکور با عنوان بافت فرسوده در سازمان وجود دارند. با این وجود علی‌رغم عدم به‌کارگیری واژه بافت ناکارآمد در حوزه اجرایی کشور، با توجه به آنکه این پژوهش در حوزه نظر قرار دارد لذا طبق آخرین مصوبات هیئت وزیران در این حوزه، در تمام مقاله از واژه بافت ناکارآمد استفاده شده است.

در نوسازی بافت‌های ناکارآمد می‌بایست اقدامات نوسازی همسو با افزایش رضایتمندی ساکنان آن باشد؛ در غیر این صورت پیامدهایی همچون نارضایتی از محیط سکونتی و در نهایت ترک آنها را موجب خواهد شد. در این میان درک ماهیت ناکارآمدی و همچنین علل پیدایش آن می‌تواند به عنوان یک پیش‌شرط اساسی در بهبود وضعیت این نواحی در نظر گرفته شود. در ادبیات نظری مربوطه، عوامل و زمینه‌های ناکارآمدی را می‌توان در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی، حقوقی و مدیریت شهری دسته‌بندی کرد که برخی مسائل و مشکلات مربوط به هر بعد به شرح جدول ۲ است.

منظور از بافت ناکارآمد، و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است که یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت، به وجود می‌آید (Loosim, 1996). به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، ناکارآمدی آن را در پی دارد. البته واژگان چون بافت فرسوده یا بافت قدیمی نیز برای این دسته از بافت‌های شهری به کار می‌رود ولی از سال ۱۳۹۳ طبق آخرین مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به دلیل بار منفی واژگان گذشته، بافت ناکارآمد در کنار مفهوم بافت فرسوده مورد توجه این نهاد قرار گرفت (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳). البته لازم به ذکر است که کماکان واژه بافت فرسوده توسط سازمان‌های متولی این امر بکار گرفته می‌شود به‌عنوان مثال بیشتر اسناد موجود در سازمان نوسازی شهر تهران حکایت از این موضوع دارد که این جایگزینی واژگانی چندان در عمل مورد توجه

جدول ۲. مسائل و مشکلات بافت‌های ناکارآمد شهری

مسائل و مشکلات	بعد
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ناپایداری ابنیه در برابر مخاطرات طبیعی (وارثی و همکاران، ۱۳۹۱؛ عندلیب، ۱۳۸۹؛ شمعی و پوراحمد، ۱۳۸۴)</li> <li>- تراکم بالا (شمعی و احمدپور، ۱۳۸۴؛ آئینی، ۱۳۸۶)</li> <li>- ناهنجاری‌های بصری (آئینی، ۱۳۸۶)</li> <li>- عرض کم معابر (آئینی، ۱۳۸۶)</li> <li>- ریزدانی (شمعی و احمدپور، ۱۳۸۴)</li> <li>- دسترسی نامطلوب (آئینی، ۱۳۸۶)</li> </ul>	کالبدی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- کمبود خدمات (آموزشی، فرهنگی، بهداشتی و درمانی، فضای سبز، فضای تفریحی و فراغتی) (آئینی، ۱۳۸۶)</li> <li>- کمبود و ناکارآمدی تأسیسات و تجهیزات شهری (امینی، ۱۳۸۷؛ حسینی، ۱۳۸۷)</li> </ul>	خدماتی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- فضای سبز ناکافی (ایزدی، ۱۳۸۰؛ شمعی و احمدپور، ۱۳۸۴)</li> <li>- آلودگی‌های محیطی (آب، خاک و صوتی) (شاهوی و فاروقی، ۱۳۹۲؛ ایزدی، ۱۳۸۰؛ شمعی و احمدپور، ۱۳۸۴)</li> <li>- بهداشت پایین (شاهوی و فاروقی، ۱۳۹۲، ۱۸)</li> </ul>	زیست‌محیطی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- جرم، بزهکاری و جنایت بالا (شاهوی و فاروقی، ۱۳۹۲: ۱۸)</li> <li>- بالا بودن نرخ مهاجرت (آئینی، ۱۳۸۶)</li> <li>- بالا بودن میزان ساکنان مستأجر (آئینی، ۱۳۸۶)</li> </ul>	اجتماعی و فرهنگی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- استطاعت مالی پایین (عندلیب، ۱۳۸۹؛ آئینی، ۱۳۸۶، حسینی، ۱۳۸۷)</li> <li>- تمایل اندک برای سرمایه‌گذاری (Alvin, 1970؛ عندلیب، ۱۳۸۹)</li> </ul>	اقتصادی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مسائل مربوط به اسناد ثبتی و ارث (عندلیب، ۱۳۸۹)</li> <li>- ساخت‌وسازهای غیرمجاز و نداشتن پایان کار (عندلیب، ۱۳۸۹)</li> </ul>	سیاسی



شکل ۱. ابعاد تأثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد شهری

کالبدی-خدماتی، اجتماعی و اقتصادی خواهد بود. لذا نوسازی شهری زمانی می‌تواند در راستای ارتقاء کیفیت و رضایتمندی سکونتی در این نواحی باشد که کلیه ابعاد فوق را هم‌زمان مورد توجه قرار دهد. (شکل ۱)

با توجه به آنکه حل مسائل سیاسی به اقدامات در حوزه‌ای فراتر از شهرسازی مرتبط است، لذا مسائلی که در این مجال می‌توان به آنها اشاره کرد عمدتاً در ابعاد کالبدی-خدماتی-محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی قابل تبیین است.

### چارچوب نظری انجام پژوهش

در تبیین ارتباط میان رضایتمندی سکونتی با اقدامات نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری، از آنجایی که در ایران این بافت‌ها در قالب محلات ناکارآمد مورد مطالعه قرار می‌گیرند، لذا دو سطح محله و مسکن به عنوان سطوح سنجش رضایتمندی سکونتی در نظر گرفته شده‌است. ابعاد بررسی رضایتمندی سکونتی در محلات ناکارآمد شهر تهران و معیارهای مورد بررسی مبتنی بر ادبیات نظری نیز شامل ابعاد کالبدی-محیطی-خدماتی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی خواهند بود. به عبارت دیگر اقدامات نوسازی شهری از طریق تأثیرگذاری بر ابعاد فوق و در نهایت بر رضایتمندی ساکنان که متأثر از قضاوت ایشان از آن ابعاد است، با موضوع رضایتمندی مرتبط است. (شکل ۲)

رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد شهری دانستیم رضایتمندی سکونتی متأثر از شرایط عینی محیط (ابعاد کالبدی، اجتماعی و خدماتی) و بعد ذهنی افراد (شخصی) است؛ به بیان دیگر تلازم هم‌زمان ابعاد عینی و قضاوت‌های ذهنی در نهایت منجر به رضایتمندی سکونتی خواهد شد. لذا در شهرسازی اگر توجه به این دغدغه مهم باشد، می‌بایست بهبود و ارتقاء هر دو دسته ابعاد فوق را در نظر گرفته شود. اما از آنجایی که منظور از بعد شخصی، تأثیر ویژگی‌های ساکنان بر امر قضاوت ایشان در امر نوسازی شهری است، لذا برنامه‌ریزی در راستای تغییر در آنها به منظور دستیابی به بهبود در قضاوت از رضایتمندی سکونتی، امری دشوار می‌نمایاند. بنابراین بر اساس پیش‌فرض این مقاله و منطبق اجرائی آن، اقدامات نوسازی به منظور بهبود رضایتمندی سکونتی در راستای تغییر با تأکید بر ابعاد



شکل ۲. مدل عملیاتی انجام پژوهش

### روش‌شناسی پژوهش

به اطلاعات از هر دسته، یک محله از هر دسته به عنوان نمونه‌های منتخب در این پژوهش انتخاب شد (جدول ۳). در ادامه طبق فرمول کوکران تعداد نمونه‌های قابل قبول با میزان خطای قابل قبول ۰/۱ و با ۹۹/۵ درصد اطمینان در هر محله تعیین شد.

تهیه پرسش‌نامه با توجه به کلیه معیارها و شاخص‌های بخش چهارچوب انجام پژوهش صورت گرفت. مبتنی بر طیف‌بندی لیکرت در دامنه عددی ۱ تا ۵ کیفیت پاسخ‌ها تنظیم شد. پیش از پر کردن کلیه پرسش‌نامه‌ها، جهت تحلیل و سنجش میزان صحت سؤالات پرسش‌نامه ۳۰ عدد پرسش‌نامه به‌عنوان نمونه در محله هاشمی پر شد و سپس بعد از ورود اطلاعات در محیط نرم‌افزار SPSS با استفاده از روش تحلیل قابلیت اطمینان ضرایب آلفای کرونباخ تعیین شد. با انجام تحلیل فوق و کسب آلفای کرونباخ ۰/۷۲ در ارتباط با کلیه سؤالات، روایی کلیه سؤالات مورد تأیید قرار گرفت.

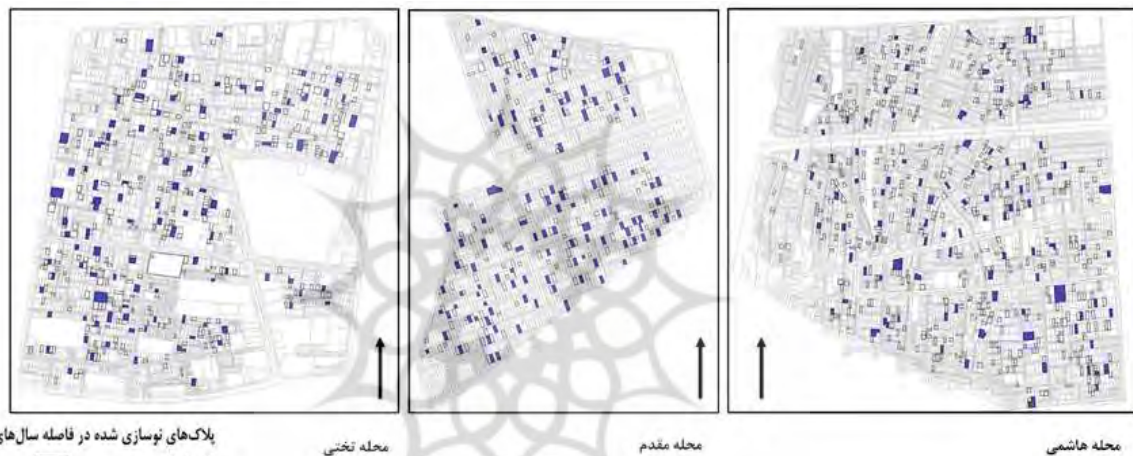
در نهایت اطلاعات حاصل از پرسش‌نامه‌ها با استفاده از روش‌های آماری تحلیل عاملی و تحلیل رگرسیونی مورد بررسی و تحلیل قرار گرفتند. به منظور تبیین عوامل معرف رضایتمندی سکونتی در محلات مذکور، تحلیل عامل اکتشافی انجام گرفت و در ادامه از روش تحلیل رگرسیونی چند متغیره و ساده برای تحلیل میزان همبستگی میان عوامل معرف رضایتمندی سکونتی در نوسازی محلات ناکارآمد با میزان رضایتمندی سکونتی در سطوح مختلف واحد مسکونی، مجتمع

روش انجام پژوهش در نمونه شهر تهران در دو بخش «تعیین جامعه مورد پژوهش» و «نحوه سنجش و تحلیل نتایج» قابل تبیین است و به شرح زیر است:

جامعه مورد مخاطب ساکنینی از محلات هستند که خانه‌هایشان در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ تحت تأثیر اقدامات تسهیل‌گری مورد نوسازی قرار گرفته‌اند. فرآیند تعیین نمونه‌ها نیز مبتنی بر یک ساختار سلسله‌مراتبی انجام گرفت. به منظور تعیین محلات منتخب از حدود ۲۰۰ محله ناکارآمد شهر تهران که در فاصله سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲ اقدامات نوسازی در آنها مورد انجام شده است، یک ماتریس از چهار شاخص (تعداد پروانه‌های ساختمانی غیرتجمیعی، تعداد پروانه‌های ساختمانی تجمیعی، سطح معیار آزاد شده و سطح نوسازی) موجود در اسناد سازمان نوسازی که به نوعی نشانگر پیشرفت فرآیند نوسازی است تهیه شد. در گام بعد بر مبنای معیارهای اشاره شده محلات طبق روش تحلیل خوشه‌ای سلسله‌مراتبی به دسته‌های همگن تقسیم شدند. خروجی حاصل از این بخش از تحلیل بیانگر حضور سه دسته همگن است. در ادامه مطابق روش تحلیل K-Means، محلات مربوط به هر یک از دسته‌های فوق، مطابق با معیارهای فوق تعیین شدند. در نهایت با بررسی ویژگی‌های خاص هر یک نمونه‌های حاضر در هر دسته، مشورت با کارشناسان سازمان نوسازی و سهولت دستیابی

جدول ۳. تعداد نمونه‌های لازم برای پیمایش در محلات منتخب

نام محله	تعداد واحدهای نوسازی شده در سال‌های ۹۲-۸۸	تعداد نمونه‌های لازم طبق فرمول کوکران	تعداد نهایی پرسش‌نامه‌های پر شده
محله تختی	۲۰۶۰	۹۲	۱۰۰
محله مقدم	۱۳۶۰	۹۰	۱۲۵
محله هاشمی	۳۳۲۰	۹۳	۱۰۰
مجموع	۶۷۴۰	۲۷۵	۳۲۵



شکل ۳. موقعیت توزیع پرسش‌نامه‌ها در محلات

مسکونی، محله و رضایتمندی کلی سکونتی استفاده شد. ۹۲-۱۳۸۸ به ایجاد دفاتر خدمات نوسازی در محلات ناکارآمد پرداخته و در ابتدای تشکیل دفاتر تسهیلگری در محلات، از آنجاکه فاقد شناخت کافی در محلات بودند شش ماه به شناخت محله پرداخته و در حوزه‌های گوناگون نظیر آگاهی‌رسانی، اقدامات آموزشی و نهادسازی بسترهای لازم را جهت نوسازی مردمی در محلات ایجاد کردند. در ادامه بخش اعظم فعالیت دفاتر به شناسایی پروژه‌های تجمیع و برگزاری جلسات با مالکین در راستای جلب مشارکت آنها در ساخت، ارائه خدمات فنی و مهندسی به ساکنین، شناسایی و جذب سرمایه‌گذاران و همچنین تسهیل دریافت وام و تسهیلات برای پروژه‌های تجمیعی اختصاص پیدا کرد. در سال ۱۳۹۲ نیز موضوعات کیفیت ساخت‌وساز و کمبود خدمات در محلات ناکارآمد و پروژه‌های

معرفی فعالیت‌های سازمان نوسازی در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ فعالیت‌های سازمان نوسازی در دهه گذشته را می‌توان به دو بخش مطالعات نظری و اقدامات اجرایی تقسیم کرد. در حوزه مطالعات نظری می‌توان به تدوین و ترجمه کتب و انجام طرح‌های پژوهشی مرتبط با موضوع اشاره کرد. در جدول ۴ به برخی از این اقدامات پژوهشی که با حمایت و پشتیبانی سازمان نوسازی شهر تهران انجام گرفته، اشاره شده‌است. در حوزه عمل و اجراء سازمان نوسازی شهر تهران در فاصله سال‌های

جدول ۴. فعالیت‌ها و اقدامات پژوهشی سازمان نوسازی شهر تهران در دهه گذشته

کتاب‌ها	طرح‌های پژوهشی
- سازمان نوسازی شهر تهران (۱۳۹۴). مستند نگاری نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران	- شرکت طرح کاوش پاسارگاد (۱۳۹۶). مکتبی در کوچه‌های شهر برای توسعه محلی
- صالحی، احمد و سیما ودودی (۱۳۹۴). کتاب‌های نوسازی و توسعه محلی، کتاب برنامه‌ریزی	- دانشگاه تهران (۱۳۹۲). نظرسنجی عملکرد سازمان نوسازی شهر تهران و دفاتر خدمات نوسازی از ساکنان مناطق ۷ تا ۱۹
- میرزا قوام، رویا (۱۳۹۴). کتاب‌های نوسازی و توسعه محلی؛ کتاب شناخت	- پیران، پرویز (۱۳۸۹). توسعه محله‌ای مشارکت‌مبنا و مشارکت محور در ایران
- موسسه مطالعات توسعه بازنگر معاصر (۱۳۹۴). کتاب‌های نوسازی و توسعه محلی؛ کتاب مشارکت	- هادی زنور، بهروز (۱۳۸۹). پروژه سیاست‌گذاری به منظور تسریع در نوسازی مردمی در بافت‌های فرسوده کلان‌شهر
- ادیب زاده، بهمن (۱۳۹۳). کتاب الگوهایی برای نوسازی	- مهندسان مشاور طرح و معماری (۱۳۸۹). ارزیابی طرح نواب و آثار آن بر ساکنان
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۹). اصول نوسازی شهری، رویکردی نو به بافت‌های فرسوده	- شرکت پردازش اطلاعات نقش کلیک (۱۳۹۳). سنجش شاخص‌های ارزیابی فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران
- رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۳). کتاب مدیریت بازآفرینی شهری، چشم‌انداز جهانی، کتاب ترجمه شده و سایر موارد.	- جهاد دانشگاهی دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه تهران (۱۳۸۵). بررسی دیدگاه ساکنین نواحی فرسوده شهر تهران در خصوص مفهوم فرسودگی

**عوامل معرف رضایتمندی سکونتی در نوسازی بافت‌های ناکارآمد**

شهر تهران: برای دستیابی به عوامل معرف رضایتمندی سکونتی، اطلاعات مستخرج از پرسشنامه‌ها وارد نرم‌افزار Excel و سپس Spss شد و مورد تحلیل عاملی قرار گرفت. بدین منظور اطلاعات سه محله به صورت یکپارچه مورد تحلیل عامل اکتشافی قرار گرفتند. نتایج تحلیل عامل اکتشافی با نتایج آزمون K-M-O (۰/۸۲۵) و بارتلت (Sig= ۰/۰۰۰)، قابل قبول بودن این تحلیل را در سطح بالا نشان می‌دهد. مبتنی بر تحلیل فوق هفت عامل به شرح جدول ۶ به‌عنوان عوامل معرف رضایتمندی سکونتی در محلات ناکارآمد شهر تهران معرفی شدند که در مجموع واریانس ۶۰/۳۰٪ را نشان می‌دهند. در جدول ۶ عوامل و شاخص‌ها و واریانس هر یک از آنها نمایش داده شده است.

با توجه به واریانس عوامل، وضعیت مجتمع مسکونی، سرمایه اجتماعی و شرایط محیطی محله درصد بالایی از وضعیت رضایتمندی سکونتی را در محلات مورد مطالعه تبیین می‌کنند.

ارتباط عوامل رضایتمندی سکونتی با رضایتمندی در سطوح مختلف: در این بخش به مقوله رضایتمندی سکونتی با رضایتمندی در سطوح واحد مسکونی، مجتمع مسکونی و محله مبتنی بر روش تحلیل رگرسیونی پرداخته شده تا مشخص شود که عوامل رضایتمندی سکونتی (نتایج تحلیل عاملی) چه نقش و تأثیری بر رضایتمندی ساکنان دارند. (جدول ۷ و جدول ۸)

**رضایتمندی از واحد مسکونی:** با توجه به عوامل معرف رضایتمندی سکونتی، رضایتمندی از واحد مسکونی در محلات

محرک توسعه به فعالیت‌های اصلی این دفاتر در کنار اقدامات پیشین مورد توجه قرار گرفت (برگرفته از شرکت عمران و بهسازی، ۱۳۹۳). در جدول ۵ به فعالیت‌ها و اقدامات تعریف شده برای دفاتر تسهیلگری در فاصله سال‌های مذکور اشاره شده است:

البته لازم به ذکر است از فعالیت‌های فوق تا آخر سال ۱۳۹۲ بیشتر اقدامات بر فعالیت‌های اجتماعی، تجمیع و نوسازی و تا حدودی بهسازی محیط متمرکز شد و توجه به ارتقاء کیفیت ساخت و ساز و اجرای پروژه‌های محرک توسعه به میزان کمی تحقق یافت.

بحث و تحلیل ارتباط رضایتمندی سکونتی با اقدامات نوسازی محلات ناکارآمد شهر تهران

به منظور تحلیل ارتباط رضایتمندی سکونتی با اقدامات نوسازی شهر تهران اقدامات زیر مورد پیگیری واقع شده‌اند:

- ابتدا مبتنی بر نتایج نظرسنجی از ساکنان (رضایتمندی) عوامل مربوط به رضایتمندی ساکنان محلات ناکارآمد با استفاده از روش تحلیل عاملی اکتشافی مشخص شد.

- در بخش دوم با استفاده از تحلیل رگرسیونی تعیین شد که کدام یک از عوامل معرف رضایتمندی سکونتی ساکنان با رضایتمندی سکونتی در سطوح مختلف ارتباط دارد.

- در نهایت به منظور روشن شدن ارتباط میان فعالیت‌های سازمان نوسازی با رضایتمندی ساکنان، نتایج دو بخش فوق در نسبت با فعالیت‌های نوسازی انجام شده توسط دفاتر تسهیلگری شهر تهران مورد تحلیل استنتاجی قرار گرفت. در ادامه نتایج حاصل از مراحل فوق آمده است.



جدول ۵. فعالیت‌ها و اقدامات سازمان نوسازی شهر تهران در سال‌های ۹۲-۱۳۸۸، (مأخذ: حاجی علی اکبری، ۱۳۹۰، ۳۷-۳۴)

فعالیت	اقدامات
فعالیت‌های اجتماعی	شناخت از طریق بازدید پلاک به پلاک؛ اطلاع‌رسانی در اماکن عمومی و آگاه‌سازی و اطلاع‌رسانی از طریق توزیع بروشور و تراکت؛ شناسایی معتمدین محله و تشکیل کارگروه‌ها / تشکیل جلسات ماهیانه با کارگروه‌ها و انتقال ایده‌ها؛ برگزاری دوره‌های آموزشی در مقاطع زمانی مختلف با همکاری سازمان‌های مختلف؛ اقداماتی در راستای بهبود شرایط کارآفرینی و ایجاد بازارچه‌های خوداشتغالی.
	بررسی وضعیت پلاک‌ها و معابر و تعریف پروژه‌های تجمیعی؛ برگزاری جلسات تجمیع و توجیه (در محل یا دفتر) و پیمان انعقاد قرارداد؛ پیگیری پروژه‌ها در حین ساخت و پس از ساخت.
ارتقاء کیفیت ساخت و ساز	تدوین ضوابط یکپارچه طراحی پلان معماری و نما و مشاوره به مالکین و سرمایه‌گذاران به منظور ارتقاء کیفیت ساخت‌وساز؛ - بیمه تضمین کیفیت.
بهسازی محیطی	شناسایی مسائل و مشکلات بهسازی محیطی؛ تعریف پروژه‌های بهسازی محیطی (به عنوان مثال رنگ‌آمیزی دیوارهای فاقد نما، آسفالت معابر، اصلاح جوی‌ها و ...); پیگیری اجرای پروژه‌ها.
محرک توسعه	شناسایی کمبودها و نیازهای محله؛ تعریف پروژه‌های محرک توسعه و ارزش افزا همچون پارکینگ مکانیزه، فضای سبز و ...

جدول ۶. نتایج تحلیل عامل اکتشافی

عامل	واریانس	شاخص‌های معرف عامل
وضعیت کلی مجتمع مسکونی	۱۰/۴۹٪	رضایتمندی از تعداد واحد مسکونی در مجتمع (۰/۵۸۷)، رضایتمندی از نمای مجتمع (۰/۶۳۶)، رضایتمندی از تسهیلات مجتمع (۰/۷۱۲)، رضایتمندی از همسایگان (۰/۶۳۷)، امنیت (۰/۷۱۵) و هزینه نگهداری و شارژ ساختمان (۰/۷۲۵)
سرمایه اجتماعی	۹/۴۹٪	میزان اعتماد به عوامل نوسازی (۰/۷۶۹)، تمایل به همکاری (۰/۶۴۴)، نظرخواهی (۰/۷۵)، مشارکت در فرایند نوسازی (۰/۷۳۹) و هماهنگی میان عوامل نوسازی (۰/۲۶۲)
وضعیت محیطی	۹/۶۵٪	رضایتمندی از دید و منظر (۰/۴۸۲)، میزان شلوغی در محله (۰/۷۱۸) و میزان آلودگی (۰/۸۱۵)
خدمات و امکانات محلی	۹/۶۲٪	وضعیت دسترسی محله (۰/۴۲۱)، فضای درمانی (۰/۷۳۹)، آموزشی (۰/۷۸۶)، تسهیلات برای معلولین (۰/۴۷۹)، مراکز خرید (۰/۷۳۲) و امکانات محلی (۰/۵۹۸)
وضعیت واحد مسکونی	۸/۰۷٪	رضایتمندی از متراژ واحد مسکونی (۰/۸۲۶)، تعداد و اندازه اتاق‌ها (۰/۸۵) و میزان نور و روشنایی (۰/۶۷۹)
وضعیت اجتماعی-اقتصادی محله	۶/۲۸٪	میزان تردد سارقان (۰/۷۵۷)، حوادث رانندگی در محله (۰/۷۱۵-) و رضایتمندی از سود اقتصادی مشارکت در ساخت و ساز محلی (۰/۴۲۹)
وضعیت کالبدی محله	۶/۱۹٪	رضایتمندی از نمای ساختمان‌های محله (۰/۷۲۸)، جذابیت محله (۰/۴۵۴) و رضایتمندی از روشنایی شب محله (۰/۶۹۳)

همچون سرمایه اجتماعی، وضعیت کالبدی واحد مسکونی، وضعیت کلی مجتمع مسکونی و وضعیت کالبدی محله تأثیرگذار است. از دیگر سو با توجه به آنکه عوامل فوق بر رضایتمندی ساکنان در سطوح مختلف تأثیر گذاشته است و نتایج تحلیل‌های رگرسیونی و معنادار بودن ارتباط میان وضعیت کالبدی مسکن و محله با رضایتمندی سکونتی، می‌توان گفت که فعالیت‌های تجمیع و نوسازی صورت گرفته در محلات، رضایتمندی ساکنان از واحد مسکونی، مجتمع مسکونی و محله‌شان را موجب شده است.

**- بهسازی محیطی:** فعالیت‌های بهسازی محیطی در نسبت با دو فعالیت قبل به میزان کمتری در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ در محلات پیگیری شده است و موجب تغییر در وضعیت کالبدی و شرایط محیطی محله که از ابعاد رضایتمندی سکونتی می‌باشند، شده است. نتایج تحلیل‌های رگرسیونی در این ارتباط نشان می‌دهد که ارتباط معناداری میان فعالیت‌های بهسازی محیطی با رضایتمندی سکونتی ساکنان و رضایتمندی از محله وجود دارد. بنابراین می‌توان ادعا داشت که فعالیت‌های بهسازی محیطی صورت گرفته در محلات اگرچه به میزان محدود انجام گرفته ولی از طریق تأثیرگذاری بر وضعیت کالبدی-محیطی محله موجب رضایتمندی سکونتی ساکنان و رضایتمندی آنها از محله‌شان شده است.

**- فعالیت‌ها در دو حوزه پروژه‌های محرک توسعه و ارتقاء کیفیت ساخت و ساز تقریباً در محلات نوسازی شده در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ مورد توجه قرار نگرفته و نمی‌توان نحوه تأثیرگذاری این فعالیت‌ها را بر رضایتمندی ساکنان مورد توجه قرارداد. در جدول زیر ارتباط میان فعالیت‌های نوسازی با عوامل معرف رضایتمندی سکونتی و رضایتمندی در سطوح مختلف ارائه شده است.**

**- رضایتمندی از محله:** مبتنی بر تحلیل رگرسیونی مشخص شد که به استثنای شرایط اقتصادی محله تمامی عوامل معرف رضایتمندی از محله بر رضایتمندی از محلات تأثیرگذار بوده است و ارتباط مثبت دارند بطوریکه با ارتقاء سرمایه اجتماعی محلی، بهبود شرایط محیطی محله، ایجاد امکانات و خدمات محلی و بهبود وضعیت کالبدی محله، بر میزان رضایتمندی از محلات ناکارآمد شهر تهران افزوده شده است.

**- رضایتمندی سکونتی:** مبتنی بر نتیجه تحلیل عاملی، ۷ عامل به‌عنوان عوامل تعیین‌کننده رضایتمندی سکونتی در این محلات محسوب می‌شوند و نتیجه تحلیل رگرسیونی نشان می‌دهد که تمامی عوامل به‌غیر از شرایط محیطی محله بر رضایتمندی سکونتی ساکنان

ناکارآمد شهر تهران تنها می‌تواند از عامل وضعیت کالبدی واحد مسکونی تأثیر بپذیرد. با انجام تحلیل رگرسیونی مشخص شد که میان این دو موضوع ارتباط مثبتی برقرار است به بیان دیگر با بهبود وضعیت کالبدی واحدهای سکونتی (متراز، تعداد و اندازه اتاق‌ها و نور و روشنایی) در نمونه‌های موردی این مقاله، رضایتمندی از واحد مسکونی افزایش یافته است.

**- رضایتمندی از مجتمع مسکونی:** مبتنی بر نتایج تحلیل رگرسیونی تنها عامل وضعیت کلی مجتمع مسکونی می‌تواند بر رضایتمندی از مجتمع مسکونی تأثیرگذار باشد و ارتباط میان این دو موضوع برقرار است و با بهبود وضعیت امنیت، وضعیت کالبدی مجتمع و تسهیلات و امکانات آن میزان رضایتمندی از مجتمع‌های مسکونی محلات نوسازی شده افزایش یافته است.

نتایج آزمون‌های F و T برای هر یک از تحلیل‌های رگرسیونی فوق قابل قبول بودن نتایج را تأیید می‌کند.

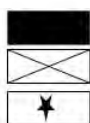
تبیین ارتباط فعالیت‌های نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهر تهران با رضایتمندی سکونتی: در ادامه به‌منظور بررسی ارتباط میان رضایتمندی سکونتی در نسبت با اقدامات نوسازی شهر تهران، تناظر میان فعالیت‌های سازمان نوسازی و عوامل معرف رضایتمندی سکونتی مشخص و در نهایت ارتباط فعالیت‌های نوسازی با رضایتمندی سکونتی تبیین شد:

**- فعالیت‌های اجتماعی:** بخش از فعالیت‌های دفاتر تسهیلگر در قالب فعالیت‌های اجتماعی از قبیل اطلاع‌رسانی و آگاه‌سازی ساکنان، ارتباط با ساکنان از طریق معتمدین محلی و موارد دیگر انجام شده است. با توجه به عوامل معرف رضایتمندی سکونتی در محلات (نتایج تحلیل عاملی) این بخش از فعالیت‌های دفاتر تسهیلگری در راستای ارتقاء سرمایه و همبستگی اجتماعی بوده و با مؤلفه سرمایه اجتماعی در محلات مرتبط است. از سوی دیگر نتایج تحلیل‌های رگرسیونی نشان داد عامل سرمایه اجتماعی با رضایتمندی از محله و رضایتمندی سکونتی مرتبط است. بر این اساس می‌توان نتیجه گرفت که فعالیت‌های اجتماعی صورت گرفته در محلات نوسازی شده بر رضایتمندی سکونتی ساکنان و رضایت آنها از محله سکونتی‌شان از نقش مؤثری برخوردار بوده و موجب بهبود آن شده است.

**- تجمیع و نوسازی:** بخش مهم دیگر از فعالیت‌های انجام شده توسط دفاتر تسهیلگری مربوط به تجمیع و نوسازی پلاک‌های فرسوده بوده است که این بخش از فعالیت‌ها بر مؤلفه‌هایی از رضایتمندی سکونتی

جدول ۷. وضعیت عوامل رضایتمندی در ارتباط با سطوح مختلف رضایتمندی سکونتی در محلات ناکارآمد شهر تهران

شرایط کالبدی محله (عامل ۷)	وضعیت اقتصادی - اجتماعی (عامل ۶)	امکانات و خدمات محلی (عامل ۴)	شرایط محیطی محله (عامل ۳)	سرمایه اجتماعی (عامل ۲)	وضعیت کلی مجتمع مسکونی (عامل ۱)	وضعیت کالبدی واحد مسکونی (عامل ۵)	سطوح رضایتمندی سکونتی
						*	رضایتمندی از واحد مسکونی
					*		رضایتمندی از مجتمع مسکونی
*		*	*	*			رضایتمندی از محله
*	*	*		*	*	*	رضایتمندی سکونتی در حالت کلی



عدم وجود ارتباط نظری میان رضایتمندی و عوامل رضایتمندی سکونتی  
عدم وجود ارتباط معنادار در نمونه‌های مورد پژوهش  
وجود ارتباط معنادار در نمونه‌های مورد پژوهش

جدول ۸. نتایج تحلیل رگرسیونی و نحوه ارتباط میان عوامل معرف رضایتمندی سکونتی با رضایتمندی سکونتی در سطوح مختلف

توضیح	R <sup>2</sup>	رگرسیون
ارتباط مثبت است لذا با بهبود وضعیت کالبدی مسکن، رضایتمندی از واحد مسکونی افزایش می‌یابد.	٪ ۲۹/۲	وضعیت کالبدی واحد مسکونی با رضایتمندی از واحد مسکونی
ارتباط مثبت است لذا با بهبود در وضعیت امکانات و خدمات مجتمع مسکونی، امنیت و ... موجب مسرت ساکنان خواهد شد.	٪ ۳۶/۳	شرایط کلی مجتمع مسکونی با رضایتمندی از مجتمع مسکونی
ارتباط مثبت است لذا با بهبود امکانات و خدمات محلی، سرمایه اجتماعی، بهسازی محیطی و وضعیت کالبدی محله رضایتمندی ساکنان افزایش می‌یابد که یک رابطه منطقی است.	٪ ۳۴/۵	رضایتمندی ساکنان از محله با عوامل معرف در این سطح
وضعیت کلی مجتمع مسکونی، وضعیت کالبدی محله و مسکن و سرمایه اجتماعی دارای ارتباط مثبت با رضایتمندی سکونتی در حالت کلی هستند که یک رابطه منطقی است بطوریکه با بهبود عوامل فوق میزان رضایتمندی بهبود خواهد یافت.	٪ ۴۶/۹	تمام عوامل حاصل از تحلیل عامل با رضایتمندی سکونتی در حالت کلی

فعالیت‌های اجتماعی: بخش از فعالیت‌های دفاتر تسهیلگر در قالب فعالیت‌های اجتماعی از قبیل اطلاع‌رسانی و آگاه‌سازی ساکنان، ارتباط با ساکنان از طریق معتمدین محلی و موارد دیگر انجام شده است. با توجه به عوامل معرف رضایتمندی سکونتی در محلات (نتایج تحلیل عاملی) این بخش از فعالیت‌های دفاتر تسهیلگری در راستای ارتقاء سرمایه و همبستگی اجتماعی بوده و با مؤلفه سرمایه اجتماعی در محلات مرتبط است. از سوی دیگر نتایج تحلیل‌های رگرسیونی نشان داد عامل سرمایه اجتماعی با رضایتمندی از محله و رضایتمندی سکونتی مرتبط است. بر این اساس می‌توان نتیجه گرفت که فعالیت‌های اجتماعی صورت گرفته در محلات نوسازی شده بر رضایتمندی سکونتی ساکنان و رضایت آنها از محله سکونتی‌شان از نقش مؤثری برخوردار بوده و موجب بهبود آن شده است.

تأثیرگذار هستند و با بهبود وضعیت کالبدی واحد مسکونی، مجتمع مسکونی و محله، ارتقاء سرمایه اجتماعی، بهبود امکانات و خدمات محلی و وضعیت اقتصادی اجتماعی محله میزان رضایتمندی سکونتی افزایش یافته است. نتایج آزمون‌های F و T برای هر یک از تحلیل‌های رگرسیونی فوق قابل قبول بودن نتایج را تأیید می‌کند. تبیین ارتباط فعالیت‌های نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهر تهران با رضایتمندی سکونتی: در ادامه به منظور بررسی ارتباط میان رضایتمندی سکونتی در نسبت با اقدامات نوسازی شهر تهران، تناظر میان فعالیت‌های سازمان نوسازی و عوامل معرف رضایتمندی سکونتی مشخص و در نهایت ارتباط فعالیت‌های نوسازی با رضایتمندی سکونتی تبیین شد:

- **تجمیع و نوسازی:** بخش مهم دیگر از فعالیت‌های انجام شده توسط دفاتر تسهیلگری مربوط به تجمیع و نوسازی پلاک‌های فرسوده بوده است که این بخش از فعالیت‌ها بر مؤلفه‌هایی از رضایتمندی سکونتی همچون سرمایه اجتماعی، وضعیت کالبدی واحد مسکونی، وضعیت کلی مجتمع مسکونی و وضعیت کالبدی محله تأثیرگذار است. از دیگر سو با توجه به آنکه عوامل فوق بر رضایتمندی ساکنان در سطوح مختلف تأثیر گذاشته است و نتایج تحلیل‌های رگرسیونی و معنادار بودن ارتباط میان وضعیت کالبدی مسکن و محله با رضایتمندی سکونتی، می‌توان گفت که فعالیت‌های تجمیع و نوسازی صورت گرفته در محلات، رضایتمندی ساکنان از واحد مسکونی، مجتمع مسکونی و محله‌شان را موجب شده است.

- **بهبودی محیطی:** فعالیت‌های بهسازی محیطی در نسبت با دو فعالیت قبل به میزان کمتری در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ در محلات پیگیری شده است و موجب تغییر در وضعیت کالبدی و شرایط محیطی محله که از ابعاد رضایتمندی سکونتی می‌باشند، شده است. نتایج تحلیل‌های رگرسیونی در این ارتباط نشان می‌دهد که ارتباط معناداری میان فعالیت‌های بهسازی محیطی با رضایتمندی سکونتی ساکنان و رضایتمندی از محله وجود دارد. بنابراین می‌توان

اذعان داشت که فعالیت‌های بهسازی محیطی صورت گرفته در محلات اگرچه به میزان محدود انجام گرفته ولی از طریق تأثیرگذاری بر وضعیت کالبدی-محیطی محله موجب رضایتمندی سکونتی ساکنان و رضایتمندی آنها از محله‌شان شده است.

- فعالیت‌ها در دو حوزه پروژه‌های محرک توسعه و ارتقاء کیفیت ساخت و ساز تقریباً در محلات نوسازی شده در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ مورد توجه قرار نگرفته و نمی‌توان نحوه تأثیرگذاری این فعالیت‌ها را بر رضایتمندی ساکنان مورد توجه قرارداد. در جدول زیر ارتباط میان فعالیت‌های نوسازی با عوامل معرف رضایتمندی سکونتی و رضایتمندی در سطوح مختلف ارائه شده است.

بنابراین در بیان کلی می‌توان گفت که فعالیت‌های اجتماعی، تجمیع و نوسازی و بهسازی محیطی بر رضایتمندی سکونتی ساکنان در سطوح مختلف از ارتباط معنادار برخوردار بوده است و فعالیت‌های دو حوزه ارتقاء کیفیت ساخت و ساز و پروژه‌های محرک توسعه اگرچه در فعالیت‌های تعریف شده دفاتر خدمات نوسازی مطرح شدند ولی در سال‌های فوق چندان مورد توجه قرار نگرفته‌اند و تأثیرگذاری آنها بر رضایتمندی ساکنان قابل بررسی نمی‌باشد.

جدول ۹. ارتباط میان فعالیت‌های نوسازی سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ با رضایتمندی سکونتی

تأثیرگذاری فعالیت‌های سازمان نوسازی بر		اقدامات سازمان نوسازی شهر تهران	
عوامل معرف رضایتمندی سکونتی	رضایتمندی سکونتی (در سطوح مختلف)	سرمایه اجتماعی	فعالیت‌های اجتماعی
- رضایتمندی از محله	- رضایتمندی سکونتی	- سرمایه اجتماعی	- رضایتمندی از محله
- رضایتمندی از واحد مسکونی	- رضایتمندی از مجتمع مسکونی	وضعیت کالبدی واحد مسکونی	تجمیع و نوسازی
- رضایتمندی از محله	- رضایتمندی سکونتی	وضعیت کلی مجتمع مسکونی	- رضایتمندی از محله
- رضایتمندی از محله	- رضایتمندی سکونتی	شرایط کالبدی محله	بهبودی محیطی
- رضایتمندی سکونتی	- رضایتمندی سکونتی	وضعیت کالبدی محله	- رضایتمندی از محله
-	-	شرایط محیطی محله	- رضایتمندی سکونتی
-	-	-	ارتقاء کیفیت ساخت و ساز
-	-	-	پروژه‌های محرک توسعه

## ۱- نتیجه‌گیری

با توجه به اهمیت ارتقاء کیفیت و رضایتمندی سکونتی به‌عنوان یکی از دستاوردهای مهم در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری، این مقاله در راستای دو پرسش زیر شکل گرفت:

- ابعاد رضایتمندی سکونتی در نوسازی بافت‌ها ناکارآمد شهری کدامند؟

- ارتباط میان اقدامات نوسازی سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ محلات ناکارآمد شهر تهران با رضایتمندی سکونتی ساکنان چگونه است؟

مبتنی بر مطالعات نظری این مقاله توجه به ابعاد کالبدی-محیطی-خدمات، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی از عوامل تأثیرگذار بر دستیابی به رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد شهری است. نتایج تحلیل عامل اکتشافی در نمونه‌های مورد پژوهش نیز نشان داد که هفت عامل وضعیت کلی مجتمع مسکونی، سرمایه اجتماعی، عامل محیطی، وضعیت کالبدی واحد مسکونی، خدمات و امکانات محلی، شرایط اجتماعی-اقتصادی محله و وضعیت کالبدی محله بر رضایتمندی ساکنان نواحی ناکارآمد شهر تهران است. در میان عوامل فوق وضعیت مجتمع مسکونی، سرمایه اجتماعی و شرایط محیطی محله درصد بالایی از وضعیت رضایتمندی سکونتی محلات مورد مطالعه را تبیین می‌کنند لذا با بهبود عوامل فوق به میزان بالایی می‌توان رضایتمندی سکونتی ساکنان را افزایش داد.

نتایج تحلیل‌های رگرسیونی نیز نشان داد که ارتباط معناداری میان رضایتمندی سکونتی در سطوح مختلف با عوامل رضایتمندی در محلات وجود دارد و در این میان ارتباط میان فعالیت‌های نوسازی سازمان نوسازی با رضایتمندی سکونتی ساکنان نیز بیانگر آن است که این فعالیت‌ها از طریق تأثیرگذاری بر عوامل مختلف رضایتمندی سکونتی، رضایتمندی ساکنان را موجب شده است. به‌عنوان مثال فعالیت‌های اجتماعی، جمعیت و نوسازی و بهسازی محیطی بر رضایتمندی سکونتی ساکنان در سطوح مختلف از ارتباط معنادار برخوردار بوده است و مبتنی بر دیدگاه و نظرات ساکنان این اقدامات رضایتمندی ساکنان را در پی داشته است.

فعالیت‌های دو حوزه ارتقاء کیفیت ساخت و ساز و پروژه‌های محرک توسعه اگرچه در فعالیت‌های تعریف شده دفاتر خدمات نوسازی مطرح شدند ولی در سال‌های فوق چندان مورد توجه قرار نگرفته‌اند و تأثیرگذاری آنها بر رضایتمندی ساکنان قابل بررسی نمی‌باشد. همچنین لازم به ذکر است که این بررسی و ارزیابی مبتنی بر نظرات و دیدگاه‌های ساکنان و رضایتمندی آنها بوده است و اقدامات سازمان نوسازی با در نظر داشتن خلاءهای اشاره شده، از دیدگاه ساکنان

مثبت ارزیابی می‌شود. البته ارزیابی نهایی از اقدامات نوسازی این سازمان منوط به ارزیابی اقدامات از نگاه متخصصان ذی‌صلاح مبتنی بر دیدگاه فنی و کارشناسانه آنها در کنار نتایج این تحقیق است.

## ۱-۱ فهرست مراجع

۱. آئینی، محمد. (۱۳۸۶). موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری. تهران: مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
۲. امینی، الهام. (۱۳۸۷). تجزیه بافت شهری و تحلیل عوامل فرسودگی آن در ایران از دیدگاه شهرسازی. اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری. آذر ۲۰-۲۱، (ص ۱۱-۱). مشهد، ایران.
۳. ایزدی، محمدسعید. (۱۳۸۰). بررسی تجارب مرمت شهری در ایران با تأکید بر تحولات دو دهه اخیر. فصلنامه عمران و بهسازی شهری. (۳)۲، ۴۲-۴۲.
۴. حاجی علی اکبری، کاوه. (۱۳۹۰). تسهیل‌گری در بافت‌های فرسوده شهر تهران. نشریه معماری و شهرسازی هفت شهر. ۳ (۳۷ و ۳۸)، ۲۵-۳۵.
۵. حسینی، جواد. (۱۳۸۷). طرح مشارکت محله در بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری. اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری. آذر ۲۰-۲۱، (ص ۵۵-۱). مشهد، ایران.
۶. رفیعیان، محتبی؛ عسگری، علی؛ و عسگری‌زاده، زهرا. (۱۳۸۸). سنجش میزان رضایتمندی سکونتی ساکنان محله نواب. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۴۲ (۶۷)، ۵۳-۵۸.
۷. سلمانی، حسن؛ تقوایی، علی‌اکبری؛ و رفیعیان، محتبی. (۱۳۹۱). سنجش کیفیت زندگی در محیط سکونتی فرسوده و بصری سازی آن؛ مورد شناسی: محله هاشمی در منطقه ده تهران. فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای. (۴)۲، ۵۳-۶۴.
۸. شاهوی، سیروان؛ و فاروقی، فریکا. (۱۳۹۲). ارتقاء کیفیت زندگی در مناطق فرسوده شهری، آموزه‌های پروژه لودا. تهران: سازمان عمران و بهسازی شهری.
۹. شاطریان، محسن؛ گنجی پور، محمود؛ و اشنویی امیر. (۱۳۹۱). سنجش میزان رضایتمندی ساکنان بافت قدیم شهر آران و بیدگل از شاخص‌های کیفیت زندگی. مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۴ (۱۳)، ۱۲۷-۱۴۴.
۱۰. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران. (۱۳۹۳). دستورالعمل اجرایی جریان‌سازی بازآفرینی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد مبتنی بر رویکرد اجتماع‌محور. تهران: وزارت راه و شهرسازی.

- Habitat International, 21(4), 445-460.
23. Bonaiuto, M., Fornara, F., & Bonnes, M. (2006). Perceived residential environment quality in middle and low extension Italian cities. *Revue Européenne de Psychologie Appliquée*, 56 (1), 23-34.
24. Campbell A., Converse PE., & Rodgers WL. (1976). *The Quality of American Life. Perceptions, Evaluations and Satisfactions*. Rodgers WL. New-York: Russel Sage Foundation.
25. Chan, E. H.W. & Yung, E. H. K. (2004). Is the Development Control Legal Framework Conductive to a Sustainable Dense Urban Development in Hong Kong?. *Habitat International*, 28(3), 409-426.
26. Couch, C. (1990). *Urban Renewal*. London: Mc Millan.
27. Dahana, O. P., & Bhatnagar, O. P. (1980). *Education and communication for development*. New Dehli: Oxford and IBH publishing Co.
28. Enosh, N., Leslav, A., & Shacham, J. (1984). Residential quality assessment: a conceptual modal and empirical test. *Social Indicators Research*, 14 (4), 453-76.
29. Fried, M., & Gleicher, P. (1961). Some sources of residential satisfaction in an urban slum. *Journal of the American Institute of Planners*, 27(4), 305-315.
30. Galster, G. C., & Hesser, G. W. (1981). Residential satisfaction compositional and contextual correlates. *Environment and Behavior*, 13 (1), 735-58.
31. Kaitilla, S. (1993). Satisfaction with public housing in Papua New Guinea : The case of West Taraka housing scheme. *Environment and Behavior*, 25 (2), 514-45.
32. Lee, M. (2003). Conceptualizing the new governance: a new institution of social coordination. *The Institutional Analysis and Development Mini-Conference*. May 3rd and 5th. Workshop in Political Theory and Policy Analysis. Bloomington. Indiana. Indiana University.
33. Loo, S. (1996). Urban conservation policy and the preservation of historical and cultural heritage cities. *Cities*, 13 (6), 399-409.
۱۱. شمعی، علی؛ و پوراحمد، احمد. (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: دانشگاه تهران.
۱۲. عندلیب، علیرضا. (۱۳۸۹). اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت‌های فرسوده. تهران: انتشارات آذرخش.
۱۳. غیائی، محمدهادی؛ عظیمی، شراره؛ و شهابیان، پویان. (۱۳۹۲). سنجش میزان ارتباط رضایتمندی سکونتی با متغیرهای مسکن، واحد همسایگی و محله (مطالعه موردی : مجتمع مسکونی پزشکان فارابی). فصلنامه هویت شهر، ۷ (۱۵)، ۴۷-۵۸.
۱۴. مهندسان مشاور بوم‌آور. (۱۳۹۴). بررسی عوامل مؤثر بر تصویر ذهنی شهروندان از بافت‌های فرسوده و راهکارهای بهبود آن. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
۱۵. مهندسان مشاور برین بوم‌نوژان. (۱۳۹۴). ارزیابی تأثیرات سیاست‌های تشویقی ساخت و ساز در بافت فرسوده منطقه ۷ بر کیفیت زندگی ساکنان. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
۱۶. وارثی، حمیدرضا؛ تقوایی، مسعود؛ و رضایی، نعمت الله . (۱۳۹۱). ساماندهی بافت فرسوده شهری ( نمونه موردی: شهر شیراز). *مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی*. اصفهان، ۲(۲)، ۱۲۹-۱۵۶.
17. Abbaszadeh, S., & Gohari, F. (2014). Analytic Exploration of Effective Factors (Theoretical-Analytic Model) for Creating a Satisfactory Pattern in Sustainable Residential Complexes. *Journal of Social Issues & Humanities*, 2(5), 45-56.
18. Adams, D., & Hastings, E. M. (2001). Urban renewal in Hong Kong: Transition from development corporation to renewal authority. *Journal of Land use Policy*, 18(3), 245-258.
19. Alvin, B. (1970). *Bakeoff the Sociology of Urban Region*. U.S.A: Meredith Corporation.
20. Amérigo, M., & Aragonés, J. I. (1990). Residential Satisfaction in Council Housing. *Journal of Environmental Psychology*, 10(4), 313-325.
21. Baiden, P., Arkug, L., & Asiedu, A. B. (2011). An assessment of residents' housing satisfaction and coping in Accra, Ghana. *Journal of Public Health*, 19 (1), 29-37.
22. Beamish J. O. (1997). Assessment of residents' satisfaction with public housing in Abuja, Nigeria.

34. Marcus, C., & Sarkissian, W. (1986). Housing as if people mattered: Site design guidelines for medium-density family housing. Berkeley: University of California Press.
35. McCrae, R. R. (2005). Personality profiles of cultures: Aggregate personality traits. *Journal of Personality and Social Psychology*, 89 (3), 407-425.
36. McCray, J.W., & Day, S.S. (1977). Housing values, aspirations, and satisfactions as indicators of housing needs. *Home Economics Research Journal*, 5, 244-254.
37. McCrea, R., stinson, R., & Western, J. (2006). Testing a general model of satisfaction with urban living using data for South East Queensland, Australia. *Social Indicators Research*, 72 (3), 121-152
38. Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur. Malaysia: Habitat Int.
39. Mustapha, F. H., Alped, A., & Wild, S. (1995). A model for assessing the effectiveness of public housing in Sana'a (Republic of Yemen). *Construction, Management and Economics*, 13 (6), 457-465.
40. Ng, M. K. (2002). Property-led urban renewal in Hong Kong: any place for the community?. *Sustainable Development*, 10 (3), 140-146.
41. Oktay, D., & Marans, R.W. (2010). Overall quality of urban life and neighbourhood satisfaction: A household survey in the Walled City of Famagusta. *Open house international*, 35 (3), 27-36.
42. Oktay, D., Rüstemli, A., & Marans, R. W. (2012). Determinants of Neighborhood Satisfaction Among Local Residents and International students: A Case study in Famagusta, N. Cyprus. *Journal of Architecture & Planning research*, 29 (3) 224-240.
43. Onibokun, A. G. (1974). Evaluating Consumers Satisfaction with Housing: An Application of a Systems Approach. *Journal of the American Institute of Planners*, 26, 189-200.
44. Parkes, A., Kearns, A., & Atkinson, R. (2002). The determinants of neighborhood dissatisfaction. Bristol: ESRC Centre for Neighborhood Research.
45. Phillips, D. R., Siu, O. L., Yeh, A. G., & Cheng, K. H. (2005). The impacts of dwelling conditions on older persons' psychological well-being in Hong Kong: the mediating role of residential satisfaction. *Social science & medicine*, 60(12), 2785-2797.
46. Rampichini, C., & D'Andrea, S. S. (1998). A hierarchical ordinal probit model for the analysis of life satisfaction in Italy. *Social Indicators Research*, 44(1), 41-69.
47. Robin, M., Matheau-Police., & A. Couty, C. (2007). Development of a scale of perceived environmental annoyances in urban settings. *Journal of Environmental Psychology*, 27, 55-68.
48. Rothenberg, J. (1969). *Economic Evaluation of Urban Renewal: Conceptual Foundation of Benefit-cost Analysis*. Washington: The Brookings Institution.
49. Salleh, A. G. (2008). Neighbourhood factors in private low-cost housing in Malaysia. *Habitat International*, 32 (4), 485-93.
50. Tse, R. Y. C. (2002). Estimating neighborhood effects in house prices: Towards a new hedonic model approach. *Urban studies*, 39(7), 1165-1180.
51. Turkoglu, H. (1997). Residents' satisfaction of housing environments: the case of İstanbul, Turkey. *Landscape and Urban Planning*, 39 (1), 55-67.
52. Ukoha, O. M., & Beamish, J. O. (1997). Assessment of residents' satisfaction with public housing in Abuja, Nigeria. *Habitat International*, 21 (4), 45-460.
53. Van Crieking, M., & Decroly, J. M. (2003). Revisiting the diversity of gentrification: Neighbourhood renewal processes in brussels and montreal. *Urban studies*, 40(1), 2451-2465.

54. Varaday, D. P. (1983). Determinants of residential mobility decisions the role of government services in relation to other factors. Journal of the American Planning Association, 49 (2), 184-99.

55. Yiu, C. Y., & Wong, S. K. (2005). The effects of expected transport improvements on housing prices. Urban studies, 42(1), 113-125.





# The Explanation of Relation between Residential Satisfaction and Renewal Actions in Tehran city

## (Case Study: Moghadam, Takhti, Hashemi Neighborhoods)

*Maliheh Babakhani\**, Ph.D. in Urbanism, Science Committee in Architecture and Urban Development Faculty of Imam Khomeini International University.

### Abstract

Deteriorated urban textures are areas of a city isolated from developmental life cycle. They have turned into the focus of problems and inefficiencies. The evaluation of renewal actions claim to promote residents' satisfaction in some cases. At the same time of improving objective and economic quality of life, there are claims regarding the lack of any improvements in their subjective quality of life. Above physical reforms, renewal actions in deteriorated textures should consider the issue of enhancing residents' quality of life. Hence, besides considering physical aspects, renewal thoughts must also seek to provide and promote their quality of life and satisfaction. The Tehran Renewal Organization through 1388-92 with the aim of achieving democratic renewal has tried to follow renewal actions with residents of the neighborhood and in keeping existing human and community development.

This organization defined five activities: Social activities in order to identify the neighborhood for Awareness and informing the residents; Integration and renewal; improving the quality of construction; Environmental sanitation and the definition of stimulus projects. The aim of this article is to explain the relationship between residential satisfaction of local residents with renewal actions of Tehran Renewal Organization. To achieve this, first, the aspects of residential satisfaction in deteriorated textures will be discussed. Then, the status of these aspects in renewal experiences will be reviewed. Accordingly, the aspects of achieving residential satisfaction in these fabrics are explained via deductive reasoning method. Based on historical research method, renewal experiences are studied regarding the aspects of residential satisfaction. Residential satisfaction in deteriorated fabrics is influenced by physical-environmental, services, socio-cultural, managerial, and economic aspects.

According to aspects of the theoretical framework to examine this issue in renewal experiences through 1388-92 in Tehran, three neighborhoods Hashemi in 10 district, Moghaddam in 17 district and Takhti in 12 district were selected as samples in Tehran based on the cluster analysis, k-means method. Target population are residents of neighborhoods that their homes renovated through 1388-92. Then based on Cochran formula 325 questioner was determined to be distributed in the neighborhoods. Questionnaires were distributed and were filled through systematic method in neighborhoods. The data of the questionnaires analysis by statistical methods such as regression and factor analysis in SPSS software. Based on outcome of Exploratory Factor Analysis, seven factors (residential complex, social capital and environmental conditions residential neighborhood, The physical condition of housing units, Local Facilities and Services, Social-economic situation, Physical conditions of Neighborhood) defined as factors of residential satisfaction in these neighborhoods. The general characteristics of the residential complex, social capital and environmental conditions residential neighborhood residents account for a high percentage of residential satisfaction. Based on renewal actions that done in these neighborhoods and results of regression analysis, Social activities, integration and renewal and environmental sanitation associate with residential satisfaction. Activities in the field of improving the quality of construction and development stimulus projects although were defined in renewal activities but has not been considered in the following years and effectiveness of them on residential satisfaction cannot be investigated.

**Keywords:** Residential satisfaction, Urban renewal, Deteriorated texture, Exploratory Factor Analysis

\* Corresponding Author: Email: [babakhani@alumni.ut.ac.ir](mailto:babakhani@alumni.ut.ac.ir)