

# اولویت‌بندی تأثیر مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی بر مشارکت ساکنان در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موری: ناحیه ۳ منطقه ۱۰ شهر تهران)

دکتر احمد پورا احمد<sup>۱</sup>

اسماعیل نجفی<sup>۲</sup>

وحید عباسی فلاح<sup>۳</sup>

اصغر حیدری<sup>۴</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۵/۲۵

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۱۲/۱۰

## چکیده

یکی از مهم‌ترین مسائل در چند دهه اخیر، موضوع استفاده از ظرفیت‌های سرمایه اجتماعی برای تسهیل در روند نوسازی بافت‌های فرسوده است. از این رو در این تحقیق به بررسی میزان تأثیر مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی در تمایل به نوسازی ساکنان بافت‌های فرسوده ناحیه سه منطقه ده شهرداری تهران پرداخته شده است؛ مهم‌ترین دلیل انتخاب این ناحیه، فرسوده بودن بافت با وجود قدمت بالای ساکنان این ناحیه و نقشی که موضوع قدمت ساکنان در حفظ ساختار محله و مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی داشته است، می‌باشد. جامعه مورد بررسی در این تحقیق جمعیت بالای ۱۸ سال این ناحیه به تعداد ۸۶۳۹۶ نفر می‌باشد. لذا ابتدا با استفاده از فرمول کوکران، نمونه‌ای با حجم ۳۸۲ نفر از بین ساکنین ناحیه به صورت تصادفی انتخاب شد. روش پژوهش حاضر توصیفی - تحلیلی و مبتنی بر داده‌های اولیه می‌باشد که جمع‌آوری اطلاعات اولیه، به صورت اسنادی و پیمایشی و با استفاده از پرسشنامه انجام گرفته است. داده‌های جمع‌آوری شده با استفاده از نرم‌افزارهای SPSS و Smart PLS مورد پردازش قرار گرفت. برای اولویت‌بندی هر یک از مؤلفه‌ها و همچنین تعیین سهم و نقش آن‌ها در تمایل به نوسازی محدوده مورد مطالعه از سه روش؛ تحلیل میانگین، تحلیل مسیر PLS، رگرسیون وزنی جغرافیایی (GWR) استفاده شد. بر اساس نتایج پژوهش، مؤلفه‌های اصلی تأثیرگذار بر تمایل نوسازی ناحیه سه منطقه ده تهران بر اساس درجه اهمیت این‌گونه اولویت‌بندی شدند که به ترتیب، مؤلفه‌های رضایتمندی، روابط همسایگی، مشارکت اجتماعی و اعتماد نهادی قرار گرفتند. با برنامه‌ریزی در راستای ارتقاء و ساماندهی این مؤلفه‌ها بر اساس درجه اهمیت می‌توان وضعیت تمایل به نوسازی محدوده مورد مطالعه را بهبود بخشید.

**واژگان کلیدی:** سرمایه اجتماعی، تمایل به نوسازی، بافت فرسوده، مشارکت، ناحیه سه منطقه ده تهران.

## ۱- مقدمه

تا قبل از جریان انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار بطئی و نامحسوس بوده و به تبع آن، کالبد شهرها نیز با دگرگونی قابل توجهی مواجه نبود. همگام با تغییرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و فناوری‌های جدید بافت‌های شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه گردیدند (سجادی و محمدی، ۱۳۹۰: ۵۶). از طرفی نیز کشورهای جهان اعم از توسعه‌یافته یا درحال توسعه، در برهه‌ای از زمان با پدیده‌ی افزایش جمعیت شهرنشین مواجه بوده یا خواهند بود. کشورهای درحال توسعه که غالباً در دهه‌های اخیر با این پدیده روبه‌رو شده‌اند، با مشکلات بیشتری در این عرصه مواجه هستند (نقدی و کولیوند، ۱۳۹۵: ۲)؛ بنابراین همگام با افزایش جمعیت، شهرنشینی و تمرکز صنایع، سرمایه‌ها، امکانات و خدمات شهری رشد کرده و شهرهای بزرگ به کلان‌شهرهای کنونی تبدیل شده و مشکلات جبران‌ناپذیری برای بشر پدید آمده است (موسوی و باقری کشکولی، ۱۳۹۱: ۹۶). از مهم‌ترین پیامدهای چنین روند شهرنشینی در کنار عدم تأمین زیرساخت‌های مناسب شهری برای ساکنین و مهاجرین شهرها، به وجود آمدن بافت‌های نامنظم و فرسوده‌ی پیرامون شهری و درون‌شهری است که معضلات متعدد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی را به دنبال خواهد داشت. این مسئله در کنار تبدیل شدن زمین به یک منبع کمیاب اجتماعی، در دهه‌های اخیر باعث شده است که استفاده‌ی بهینه از بافت‌های فرسوده که یکی از منابع اصلی تأمین زمین درون‌شهری است، اهمیت ویژه‌ای بیابد (Peerapun, 2012: 25).

در واقع بافت فرسوده<sup>۱</sup> و ناکارآمد شهری بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. اگرچه این بافت‌ها به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی از عمده چالش‌های مدیریت شهری و نظام شهرسازی می‌باشند و برای کل گستره‌ی شهری یک تهدید جدی به شمار می‌آیند؛ با این حال مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط‌زیست می‌باشند (محمدی و دیگران، ۱۳۹۳: ۱۱۰). در همین رابطه در حال حاضر نوسازی بافت فرسوده یکی از دغدغه‌های اصلی مدیریت شهری در کشور ما محسوب می‌شود. بافت‌های قدیمی که در طول زمان، به‌صورت ارگانیک در پیوند با منابع و محیط طبیعی، اجتماعی و اقتصادی خود و با مشارکت مردم شکل گرفته و تغییر پذیرفته‌اند، اکنون نیز برای برقراری و انطباق نیازمندی‌های امروز و فردای آن بافت، حضور و مشارکت همان مردم جزء لاینفک ساماندهی و نوسازی محسوب می‌شود (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۸۹)؛ اما متأسفانه حاکم شدن رویکردهای مهندسی در توسعه‌ی شهری، ابعاد نوسازی شهری را با یک بُعد و آن «نوسازی کالبدی» تغییر داد. حاکم شدن این دیدگاه که در ایران به دلیل سهولت وارد کردن فناوری ساخت‌وساز و سختی کار با اجتماعات محلی، شدتی بیشتر از جوامع غربی یافت، تنها جنبه‌های تکنیکی نوسازی

بافت‌های فرسوده حاکم شده و تکنسین‌ها، بازیگردان اصلی صحنه‌های ساخت‌وساز در بافت شهری شدند. بدیهی است در چنین شرایطی عوامل اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و غیره به فراموشی سپرده شده و نتایج ناگوار جدایی مردم از سازندگان و حامی آنان که معمولاً دولت بوده، بروز کرده است (عندلیب، ۱۳۸۷: ۲۵).

این رویکرد برنامه‌ریزی باعث از هم گسیختگی روابط اجتماعی در شهر، کاهش همکاری و تعاون، ضعف در حمایت اجتماعی جامعه محله‌ای در برنامه‌های عمران شهری، رکود و ضعف در امنیت اجتماعی و رسیدگی به امور انتظامی و حفاظت و امنیت و خلاصه عدم مشارکت شهروندان در برنامه‌ریزی‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی، در بسیاری از شهرهای ایران، به‌ویژه کلان‌شهرها موجب اتلاف سرمایه‌های مادی و معنوی و تشدید مشکلات و ناهنجاری‌های شهری گردیده است (گرواند، ۱۳۹۰: ۱۴۲۲). در نتیجه امروزه مدیریت یک‌سونگر و اقتدارگرایانه در برخورد با پدیده‌های اجتماعی و شهری، مقاومت مردم را به دنبال داشته و تئوری‌های برنامه‌ریزی جوهری جای خود را به برنامه‌ریزی مشارکتی داده‌اند (دوپران، ۱۳۹۳: ۵۶). سرمایه اجتماعی به‌واسطه ارتباطش با سایر پدیده‌های بنیادین جامعه نظیر نظم اجتماعی، رضایت اجتماعی، روابط و تعاملات اجتماعی، مشارکت اجتماعی و ارتقاء حس هویت و تعلق شهروندان، در محله از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است؛ بنابراین سرمایه اجتماعی به‌عنوان یک منبع یا مالکیت جمعی متعلق به محلات، شهرها و روستاها، مناطق و بخش‌ها است که می‌تواند زمینه رفاه همگانی را فراهم آورد. در مورد نوسازی بافت‌های فرسوده شهری باید اذعان نمود که بدون شک ساماندهی این‌گونه بافت‌ها نیازمند مشارکت فعال و مؤثر تمامی اقشار ساکن در بافت‌ها می‌باشد (بابایی اقدم و دیگران، ۱۳۹۴: ۶۷). لذا در این تحقیق سعی بر آن است تا به جنبه‌های مختلف سرمایه اجتماعی و تأثیر هر کدام از این جنبه‌ها در ارتباط با مشارکت ساکنان در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری پرداخته شود. لذا هدف اصلی تحقیق، بررسی این موضوع است که هر یک از مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی چه میزان بر تمایل ساکنان در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مؤثر است؟

## ۲- مبانی نظری

بافت‌های فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهر اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و برخوردار نبودن از خدمات شهری، آسیب‌پذیر شده‌اند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها امکان نوسازی خودبه‌خودی ندارند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۶۷). در واقع براساس شاخص‌های مصوب در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بافت فرسوده شهری به محدوده یا بلوکی اطلاق می‌شود که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار، معابر آن نفوذناپذیر و املاک آن ریزدانه باشد (رهنمایی، ۱۳۹۰: ۲۲۴). لذا می‌توان گفت بافت فرسوده از جمله پهنه‌هایی می‌باشد که با شاخص‌های ریزدانگی، نفوذناپذیری،

ناپایداری و سرانجام مجموعه‌ای از سایر نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست‌محیطی، اجتماعی - اقتصادی و مدیریتی مشخص می‌شود (طرح جامع تهران، ۱۳۸۵). با توجه به موارد مطرح شده، بافت‌های فرسوده امروزه با توجه به روندهای نوگرایی و فرا نوگرایی در حال جریان در بستر کالبدی و فرهنگی شهرها، بافت ناکارآمد و چالش آفرین برای مدیریت و برنامه‌ریزی در شهرها قلمداد می‌شوند (Beak & Park, 2012). بافت‌های فرسوده، جزئی از پیکره و بدنه شهرهاست و دارای ارزش تاریخی و فرهنگی، کالبدی، عملکردی و اقتصادی است (Durgesh, 2004: 98). این بافت‌ها با برخورداری از سابقه‌ی حیات شهری، احساس تعلق، حداقل‌های زیرساختی، خدماتی و غیره امکان مهمی را برای تجدید حیات شهری فراهم می‌نمایند. نگرانی نسبت به آسیب‌پذیری کالبدی این پهنه‌ها از یک‌سو و کاهش حس مطلوبیت مکان از دیدگاه اجتماع ساکن در آن‌ها از سوی دیگر، توجه به این‌گونه بافت‌ها و تلاش در اعمال و راهبردها و سیاست‌های متناسب و مطلوب را به امری اجتناب‌ناپذیر مبدل نموده است (پوراحمد و شمعی، ۱۳۸۹: ۲۵-۲۴). به عیارت دیگر همان‌گونه که بدن انسان از طریق جایگزینی سلول‌های جدید به جای سلول‌های قدیمی خودش را نوسازی می‌کند، شهر نیز از طریق جایگزینی ساختمان‌های قدیمی با ساختمان‌های جدید نیاز به نوسازی دارد (Lai & et al, 2018:241). لذا می‌توان احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را لازمه‌ی حیات شهری دانست (Dini Ketal, 2008: 127).

در سراسر جهان، در دهه‌های اخیر بازسازی شهری نقش مهمی در بهبود کیفیت زندگی ایفا کرده است و در آینده‌ای نزدیک تغییرات قابل توجهی در مناطق شهری به وجود خواهد آورد (Zhuang & et al, 2019: 48). لذا می‌توان گفت نوسازی شهری یکی از راهکارهای تدبیری در مواجهه با بافت‌های فرسوده است که باهدف ایجاد شرایط زندگی بهتر و بهبود تشکیلات شهری در دستور کار مدیران و برنامه‌ریزان شهری قرار می‌گیرد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۲۰). اصطلاح نوسازی شهری ترکیب دو واژه نوسازی و شهری است که فعل و عمل نوسازی را نسبت به شهر مطرح نموده و از این‌رو، از سایر انواع نوسازی‌هایی که احتمالاً در حوزه دانش و علوم دیگر مطرح است، متمایز می‌گردد (Durgesh, 2004: 97). نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از کارکرد مناسب و معاصر برخوردار بوده ولی فرسودگی نسبی کالبدی - فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. لذا نوسازی مجموعه اقداماتی را شامل می‌شود که در عین حفاظت بنا، مجموعه یا فضای شهری کهن، سازمان فضایی مربوطه را معاصر سازی نموده و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم می‌کند (شیخ‌الاسلامی و دیگران، ۱۳۹۳: ۱۲۷).

موضوع نوسازی بافت‌های فرسوده اصولاً امری است که بدون مشارکت ساکنین مناطق امکان‌پذیر نیست. این امر از آن روی اهمیت می‌یابد که دانسته شود محدودیت‌های مالی و اجرایی، سازمانی، حقوقی و قانونی مانع عمده‌ای در راه تمرکز اجرای اقدامات توسط بخش دولتی و عمومی قلمداد می‌شود؛ بنابراین، اساساً صرف‌نظر از ابعاد اجتماعی - فرهنگی نوسازی که با توجه به سلايق

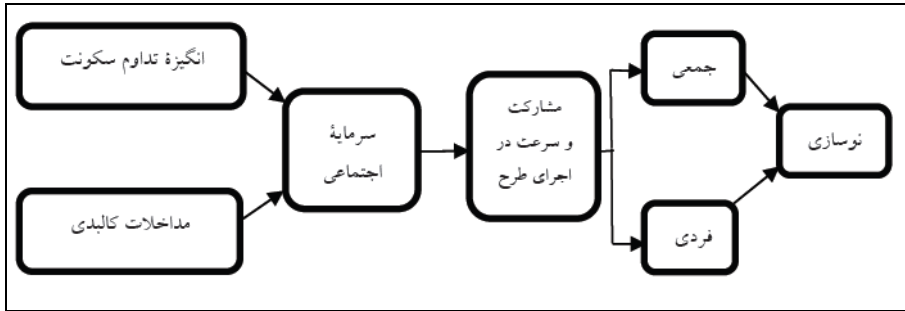
مردم نیازمند تکثیر و تنوع است. تمرکز اجرایی این طرح‌ها از عهده شهرداری و حتی دولت خارج است. حاصل و دستاورد این مرحله از اقدامات توسعه‌ای نوسازی نشان‌دهنده لزوم تمرکززدایی در مدیریت اجرایی طرح‌های نوسازی است و این امر مستلزم توسعه ظرفیت‌های محلی و به تبع آن نقش مشارکت مردمی در فرایند نوسازی است (زالی و دیگران، ۱۳۹۲: ۸۰). مشارکت کامل تنها در جایی تحقق می‌یابد که مردم بتوانند نقش فعال در فرایند تهیه طرح‌های نوسازی بر عهده گیرند (Gans, 1984: IX). سرمایه اجتماعی یکی از ابزارهای مهم در امر نوسازی بافت‌های فرسوده شهری است. به طوری که در غیاب سرمایه اجتماعی، اثربخشی سایر سرمایه‌ها کاهش می‌یابد و پیمودن راه‌های توسعه و تکامل فرهنگی و اقتصادی ناهموار و دشوار می‌شوند (نیازی و شیرازی، ۱۳۸۹: ۱۳۰).

سرمایه اجتماعی نخستین بار در سال ۱۹۱۶م توسط هانی فان در دانشگاه ایالت ویرجینیای آمریکا به کار برده شد. از نظر هانی فن سرمایه اجتماعی شامل دارایی‌هایی است که در زندگی روزانه افراد وجود دارند، مانند حس تفاهم، رفاقت و دوستی، احساس همدردی و روابط اجتماعی در بین افراد و خانواده‌هایی که یک واحد اجتماعی را تشکیل می‌دهند (Woolcock, 2003: 34). بعد از هانی فن سرمایه اجتماعی توسط جین جیکوبز در دهه ۶۰ میلادی به طور مفصل مورد توجه قرار گرفت اما در این میان اولین تعریف معاصر سیستماتیک در مورد سرمایه اجتماعی توسط بوردیو ارائه شد. وی سرمایه اجتماعی را از سایر سرمایه‌های اقتصادی، فرهنگی و نمادین متمایز ساخت و به ویژگی ساختاری آن اشاره کرد و برای آن تعاملاتی در نظر گرفت. (Bourdieu, 1986: 248). همچنین پاتنام سرمایه اجتماعی را به برخی ویژگی‌های سازمان اجتماعی از قبیل شبکه‌های اجتماعی، هنجارها و اعتماد نسبت می‌دهد و معتقد است که این‌ها عواملی هستند که هماهنگی، همکاری و مساعدت جمعی را به منظور دستیابی به منافع مشترک تسهیل می‌کند (Putnam, 2000: 2-4). از نظر فوکویاما سرمایه اجتماعی مجموعه هنجارهای موجود در سیستم اجتماعی است که موجب ارتقای سطح همکاری اعضای آن جامعه گردیده و پایین آمدن سطح هزینه‌های تبادلات را شامل می‌شود (Fukuyama, 2002: 23). از نظر کولمن سرمایه اجتماعی قدرت و توانایی مردم برای برقراری ارتباط با یکدیگر است. وی همچنین معتقد است سرمایه اجتماعی هنگامی به وجود می‌آید که روابط میان افراد به شیوه‌ای دگرگون شود که کنش را تسهیل کند (Coleman, 1990: 74).

سرمایه اجتماعی یک مفهوم وسیع با ابعاد مختلف است (wang, 2019: 244)، و لذا برای مفهوم‌سازی سرمایه اجتماعی از سه تئوری پیوندهای ضعیف، شکاف ساختاری و تئوری منابع اجتماعی استفاده می‌شود؛ تئوری پیوند ضعیف و شکاف ساختاری بر شبکه ارتباطات تأکید دارند و تئوری منابع اجتماعی بر محتوای روابط در شبکه‌های متمرکز می‌باشد (الوانی و سیدنقوی، ۱۳۸۱: ۸). به همین خاطر سرمایه اجتماعی را به طور خلاصه می‌توان به معنای هنجارها و شبکه‌هایی

دانست که امکان مشارکت مردم در اقدامات جمعی را به‌منظور کسب سود متقابل فراهم می‌کند (محمدی و دیگران، ۱۳۹۰: ۲۳۸). امروزه سرمایه اجتماعی به عنوان منابعی تعریف می‌شود که از عضویت در شبکه‌های اجتماعی گرفته شده است (Pattussi et al., 2016:2). این نظریه دارای ابعاد مختلفی است که سنجش آن در مناطق شهری برای درک نحوه و چگونگی ارتباط بین بافت‌های شهری و همچنین شناخت ظرفیت آن‌ها بسیار مؤثر می‌باشد. چهار شاخص اساسی این تئوری که سنجش آن در بافت‌های مختلف شهری حائز اهمیت است شامل: اعتماد اجتماعی، مشارکت اجتماعی، انسجام اجتماعی و آگاهی اجتماعی است که هر یک دارای رابطه متعامل با یکدیگر بوده و هر کدام تقویت‌کننده دیگر است (Cox, 2010: 2). ریشه‌های ارتباط سرمایه اجتماعی با مسائل شهری را می‌توان در کتاب «مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی» نوشته «جین جیکوبز» یافت. از دیدگاه وی، شبکه‌های اجتماعی فشرده در حومه‌های قدیمی و مختلط شهری، صورتی از سرمایه اجتماعی را تشکیل می‌دهند که در ارتباط با حفظ نظافت، عدم وجود جرم و جنایت خیابانی و دیگر تصمیمات دربارهٔ بهبود کیفیت زندگی و در مقایسه با نهادهای رسمی مانند پلیس، مسئولیت بیشتری را از خود نشان می‌دهند (Jacobs, 1961: 91).

در این راستا سرمایه اجتماعی به‌عنوان بخشی از فرایند برنامه‌ریزی با نمودی از میزان تحرک و پویایی نظام اجتماعی و تأثیرگذار بر ابعاد فضایی - کالبدی شهر، شناخته شده و با قابلیت ایجاد هم‌افزایی در بین جامعه ساکن در فضای شهری در قالب محلات شهری توان افزایش کارایی برنامه‌ریزی و اثرگذاری هدفمند جهت دستیابی به توسعه پایدار شهری در ابعاد مختلف را داراست (تقوایی و صفراآبادی، ۱۳۹۱: ۳). در این بین روش‌های سنتی مدیریت شهری، دیگر جوابگوی نیازهای شهروندان در عصر جدید نیست و مدیریت شهری نیز متناسب با نیازها باید مدرن شود (Gao, 2012: 174-184). مدیریت شهری در ایران با چالش‌های فراوانی روبروست که یکی از دلایل آن ضعیف بودن بعد مشارکتی مردم در زمینهٔ مدیریت شهری می‌باشد (Zamani&Arefi, 2012: 8). اهمیت سرمایه اجتماعی در فرایند نوسازی شهری از آن جهت محسوس‌تر خواهد بود که مداخله در بافت‌های فرسوده در بیشتر موارد در ظرف مکانی محله انجام شده و لذا سرمایه‌های اجتماعی می‌توانند در درجه اول، با توجه به مفهوم محله و به دلیل مشترکات، علایق و روابط چهره به چهره ساکنان آن، در این مکان نمود بیشتری داشته باشند و در عین حال با شامل شدن ارزش‌هایی چون اعتماد اجتماعی، همبستگی اجتماعی و یکپارچگی اجتماعی به‌عنوان ظرفیت‌های درونی و ثروت‌های پنهان در محلات، یک اقدام غیرمتمرکز و از پایین به بالا را نویدبخش باشند. بطور کلی با توجه به مباحث مطرح شده در قسمت مبانی نظری و براساس متغیرهای مستقل (سرمایه اجتماعی) و وابسته (نوسازی) مدل مفهومی پژوهش را می‌توان به شکل زیر ترسیم نمود:



شکل ۱- مدل مفهومی نقش سرمایه اجتماعی در نوسازی بافت‌های شهری

منبع: (خواجه شاهکویی و دیگران، ۱۳۹۲: ۱۵).

### ۳- پیشینه پژوهش

خواجه شاهکویی و همکاران (۱۳۹۲)، در پژوهشی با عنوان بررسی نقش سرمایه اجتماعی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری موردشناسی: شهر جویبار پرداخته‌اند که حاصل کار آنان به این نتایج رسیدند که مداخلات کالبدی در محیط‌های زندگی عاملی در جهت ارتقای سرمایه اجتماعی ساکنان است. همچنین انگیزه تداوم سکونت نیز موجب افزایش سرمایه اجتماعی در بافت خواهد گردید.

عباس‌زاده و گوهری در تحقیقی با موضوع توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی با تکیه بر سرمایه اجتماعی نمونه موردی: شهرک شهید باهنر مشهد به این نتایج رسیدند که تغییر نگرش ساکنین (که در سطح اول در جلب اعتماد و اطمینان) را می‌توان به‌عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل در مشارکت‌پذیری مردم در توانمندسازی شهرک شهید باهنر برشمرد. در این راستا، اساسی‌ترین کاری که در زمینه تأمین اعتماد و مشارکت در این سکونتگاه می‌توان متصور بود افزایش سطح سرمایه اجتماعی است که با توجه به دیدگاه‌های مطرح شده می‌تواند باعث بهبود منابع و منافع اقتصادی افراد و در نتیجه افزایش رفاه و پایداری اقتصاد شهری شهروندان و ساکنین شود.

نوابخش و همکار (۱۳۸۷)، در پژوهشی با عنوان بررسی ابعاد سرمایه اجتماعی و نقش آن در توسعه شهری به بررسی ابعاد سرمایه اجتماعی و نقش آن در توسعه شهری در سطح تحلیل نواحی و میزان توسعه‌یافتگی نواحی منطقه ۵ شهر تهران پرداخته است؛ و هفت عنصر مفهومی سرمایه اجتماعی شامل آگاهی، اعتماد عمومی، اعتماد نهادی، مشارکت رسمی، مشارکت غیررسمی خیریه‌ای، مشارکت غیررسمی همیارانه و مشارکت غیررسمی مذهبی بررسی شده‌اند.

ربانی و همکاران (۱۳۸۸)، در پژوهشی با عنوان بررسی سرمایه اجتماعی و عوامل مؤثر بر شکل‌گیری آن در سطح محله باهدف شناسایی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری سرمایه اجتماعی در سطح محله؛ به بررسی اهمیت مفهوم سرمایه اجتماعی در محله پرداخته‌اند و شاخص‌های پیوند

همسایگی، اعتماد در سطح محله، مشارکت در امور محله، کنترل اجتماعی غیررسمی و احساس تعلق به محله را مهم‌ترین شاخص‌ها در این ارتباط دانسته‌اند.

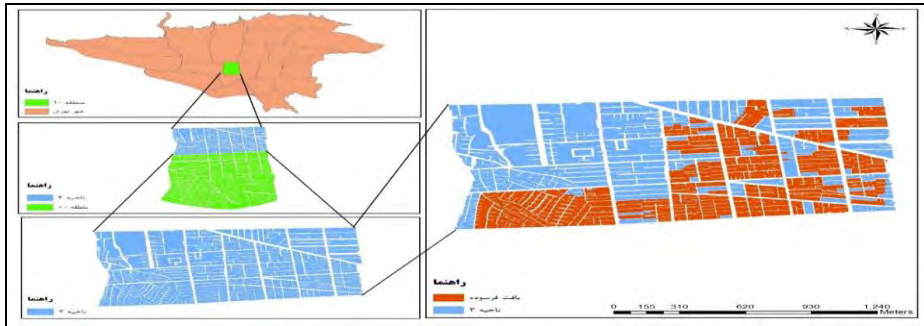
نوغانی و همکاران (۱۳۸۹)، در پژوهشی با عنوان بررسی تأثیر سرمایه اجتماعی بر رضایت از زندگی؛ به بررسی تأثیر سرمایه اجتماعی بر رضایت از مشارکت اجتماعی، زندگی پرداخته‌اند. در این پژوهش سرمایه اجتماعی با معرف‌های (مشارکت اجتماعی، اعتماد اجتماعی و شبکه رابطه اجتماعی) بررسی شده است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که بین سرمایه اجتماعی با میزان رضایت از زندگی رابطه معنادار وجود دارد. همچنین بین متغیرهای مشارکت اجتماعی، اعتماد اجتماعی و شبکه روابط اجتماعی با رضایت از زندگی نیز رابطه معنادار وجود دارد.

#### ۴- محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۰ با ۸۱۷ هکتار مساحت، بعد از منطقه ۱۷ کوچک‌ترین منطقه شهرداری تهران محسوب می‌شود و شامل سه ناحیه و ده محله است. این منطقه از شمال به خیابان آزادی، از جنوب به خیابان قزوین، از شرق به بزرگراه شهید نواب صفوی و از غرب به خیابان شهیدان منتهی می‌شود. از مساحت ۸۱۷ هکتاری منطقه، ۴۶۱ هکتار (معادل ۵۷ درصد) از سطح منطقه را کاربری مسکونی تشکیل می‌دهد؛ بنابراین، در این منطقه، شاهد غلبه کاربری مسکونی بر سایر کاربردهای شهری هستیم؛ چرا که در مقایسه با متوسط این میزان در شهر تهران یا شهرهای بزرگ دیگر، ۵۷ درصد رقم بسیار بالایی است. علاوه بر این، تراکم بالای جمعیتی و کمبود شدید کاربری‌های دیگر در سطح منطقه وجود دارد که بیشترین میزان این کمبود در منطقه، مربوط به فضای سبز است و سایر کمبودها به فضاهای آموزشی، بهداشتی و درمانی تعلق دارد (ساسان‌پور و دیگران، ۱۳۹۲: ۱۶۴).

جمعیت منطقه در حدود ۳۲۰ هزار نفر و با تراکم ناخالص جمعیتی حدود ۴۲۰ نفر در هر هکتار بوده که از این حیث، از پرتراکم‌ترین مناطق شهر تهران در بین مناطق ۲۲ گانه محسوب و جمعیت آن چهار برابر حد استاندارد و دو برابر میانگین تراکم در شهر تهران می‌باشد. در حدود یکصد هزار خانوار در این منطقه زندگی می‌کنند و زنان ۴۹,۱۵ درصد و مردان ۵۰,۸۷ درصد جمعیت این منطقه را تشکیل می‌دهند. ۲۳,۸۶ درصد جمعیت این منطقه متعلق به جوانان (بین ۱۹-۲۴ سال) و ۸۶,۱۲ درصد کل جمعیت باسواد می‌باشند (شهرداری منطقه ۱۰، ۱۳۹۰: ۲۰).





شکل ۲- موقعیت ناحیه مورد مطالعه در منطقه ده شهرداری تهران

منبع: (نگارندگان).

ناحیه سه منطقه ده که در قسمت شمالی این منطقه واقع شده است، از شمال به خیابان آزادی از جنوب به خیابان هاشمی، از شرق به بزرگراه نواب و از غرب به خیابان شهیدان محدود می‌شود. این ناحیه دارای ۵۳٫۲ کیلومترمربع مساحت است که معادل ۳۱ درصد از مساحت منطقه را شامل می‌شود و دارای سه محله به نام‌های سلسبیل شمالی، کارون شمالی و زنجان جنوبی هست. جمعیت این ناحیه نیز برابر با ۸۶۳۹۶ نفر هست که از نظر جمعیت نیز این ناحیه ۲۷٫۴ درصد از جمعیت سطح منطقه را در خود جای داده است. تعداد خانوار ناحیه نیز برابر با ۲۷۰۰۰ خانوار هست. همچنین ۸۵٫۶۰ درصد جمعیت ناحیه را افراد باسواد تشکیل می‌دهند و میزان اشتغال در سطح ناحیه ۳۰ درصد می‌باشد (شهرداری منطقه ۱۰، ۱۳۹۰: ۲۰).

نتایج حاصل از تجمیع اطلاعات بلوک‌های آماری به تفکیک هر محله نشان می‌دهد که در مجموع ۲۹۶۳۲ پلاک ریزدانه و زیر ۲۰۰ متر مساحت دارند، به عبارتی، ۶۰ درصد از پلاک‌های مسکونی منطقه را بافت‌های فشرده و قطعات کوچک تشکیل می‌دهند. همچنین براساس تعریف معماری و شهرسازی، بافت فرسوده ناحیه ۱ حدود ۳۲۹٫۶ هکتار و ناحیه ۲ حدود ۲۲۶٫۲ هکتار و ناحیه ۳ حدود ۲۴۳ هکتار می‌باشد که مجموعاً حدود ۴۵۰ هکتار از سطح منطقه را که معادل ۵۳ درصد مساحت منطقه است را بافت فرسوده و ۲۵۰ هکتار (معادل ۳۰٫۶ درصد) از مساحت منطقه را بافت‌های به شدت فرسوده تشکیل می‌دهند که این مقدار حدود ۱۲ درصد از بافت فرسوده شهر تهران را شامل می‌شود.

جدول ۱- وضعیت بافت فرسوده منطقه ده به تفکیک نواحی و محلات

درصد بافت فرسوده	نواحی	
۱۱	شهری - بی	ناحیه ۱
۲۷	سلیمانی - تیموری	
۳۵	هدایت چنار	
۲۲	پریانک	
جمع ۹۵ درصد		
۵۶	هاشمی	ناحیه ۲
۲۳	کارون جنوبی	
۱۰	سلسیل جنوبی	
جمع ۸۹ درصد		
۳۳	زنجان جنوبی	ناحیه ۳
۱۵	کارون شمالی	
۱۰	سلسیل شمالی	
جمع ۴۸ درصد		

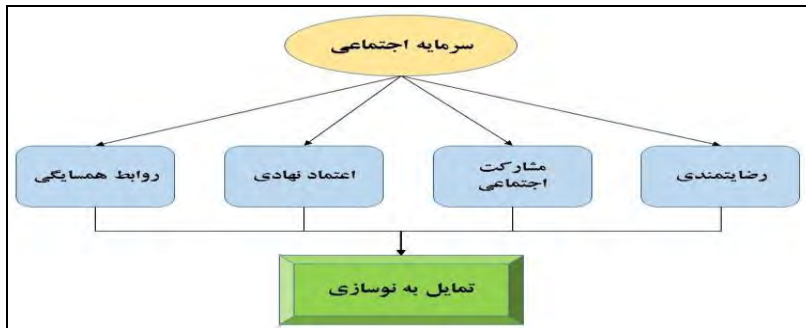
منبع: (شهرداری منطقه ۱۰، ۱۳۹۰: ۲۰).

همان‌گونه که مشاهده می‌شود بالاترین میزان فرسودی بافت مربوط به ناحیه یک این منطقه با ۹۵ درصد فرسودگی بوده است. همچنین در این رابطه کمترین میزان فرسودگی بافت مربوط می‌شود به ناحیه ۳ که ۴۸ درصد از مساحت این ناحیه را بافت فرسوده تشکیل داده است.

## ۵- روش تحقیق

تحقیق حاضر از نظر هدف از نوع تحقیقات کاربردی است که با ترکیبی از روش توصیفی و تحلیلی و مبتنی بر اطلاعات کتابخانه‌ای و پیمایشی به انجام رسیده است. در این پژوهش، به‌منظور سنجش سرمایه اجتماعی، چهار بُعد، رضایتمندی، مشارکت اجتماعی، اعتماد نهادی، روابط همسایگی به‌عنوان متغیرهای مستقل، با شاخص تمایل به نوسازی به‌عنوان متغیر وابسته سنجیده شده است. جامعه مورد بررسی در این تحقیق کلیه خانوارهای ناحیه ۳ منطقه ۱۰ شهر تهران می‌باشد؛ که مهم‌ترین دلیل انتخاب این ناحیه با توجه به آمار و اسناد و همچنین مشاهدات نگارندگان در قدمت بالای ساکنان این ناحیه و نقشی که این موضوع در حفظ ساختار محله داشته است، می‌باشد. برای این کار ابتدا با استفاده از فرمول کوکران، نمونه‌ای با حجم ۳۸۲ نفر در بین ساکنین ناحیه به‌صورت تصادفی انتخاب شد و سپس با استفاده از ابزار پرسشنامه به سنجش شاخص‌های مربوط به متغیرهای مستقل و وابسته پرداخته شد. در این پژوهش در بخش آمار توصیفی از فراوانی، درصد فراوانی، میانگین و غیره استفاده شده است. همچنین در بخش آمار استنباطی نیز داده‌های حاصل از پرسشنامه با استفاده از نرم‌افزارهای SPSS، Smart PLS و Arc GIS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. در این بخش از میانگین، انحراف معیار و واریانس داده‌ها در محیط SPSS و همین‌طور برای تحلیل روابط میان مؤلفه‌ها و همچنین ضریب تأثیر هر یک از آن‌ها از مدل‌سازی مسیری PLS به کمک نرم‌افزار Smart PLS بهره گرفته شده است. همچنین به

منظور بررسی فضایی رابطه بین متغیرها در سطح ناحیه از روش GWR در محیط نرم افزار Arc GIS بهره گرفته شد.



شکل ۳- نمودار مدل تحلیلی ارتباط مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی و نوسازی و بهسازی بافت فرسوده منبع: (نگارندگان).

## ۶- تحلیل یافته‌ها

### ۶-۱- یافته‌های توصیفی تحقیق

به منظور سنجش و ارزیابی مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی در ناحیه ۳ منطقه ۱۰ تهران، بر اساس رابطه کوکران با ۳۸۲ خانوار از شهروندان ساکن این ناحیه اقدام به پرسشگری شد. از آنجایی که برخی از مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی نسبی هستند و ویژگی‌های فردی و شرایط زندگی هر شخص تأثیر بسیاری در نحوه نگرش به آن‌ها دارد؛ بخشی از پرسشنامه به اطلاعات توصیفی اختصاص داده شد. آمار توصیفی پژوهش شامل؛ جنس، وضعیت تأهل، سطح تحصیلات، نوع فعالیت، مدت سکونت در ناحیه، دلیل سکونت و نحوه تصرف ملکی که در حال حاضر در آن ساکن هستند می‌باشد. وضعیت اطلاعات توصیفی پاسخ‌دهندگان در جدول شماره ۲ نشان داده شده است.

جدول ۲- مشخصات نمونه آماری

شرح	تعداد	درصد	شرح	تعداد	درصد
جنس			شغل		
مرد	۲۴۳	۶۳٫۶۰	کارمند	۷۶	۲۰
زن	۱۳۹	۳۶٫۴۰	آزاد	۱۴۳	۳۷٫۴
تأهل			بازنشسته		
متأهل	۳۰۲	۷۹٫۱۱	خانه‌دار	۳۵	۹٫۱
مجرد	۸۰	۲۰٫۸۹	کارگر	۱۲	۳٫۲
تحصیلات			بیکار		
بی‌سواد	۲۹	۷٫۵	سایر	۷	۱٫۸
مدت سکونت در محله			مدت سکونت در محله		
ابتدایی و راهنمایی	۹۷	۲۵٫۵	کمتر از یک سال	۴۲	۱۰٫۹
دیپلم	۱۳۳	۳۴٫۷	۱ - ۵	۷۴	۱۹٫۵
تحصیلات دانشگاهی			۵ - ۱۰		
دلیل سکونت در محله			۱۰ - ۱۵		
تولد در محله	۳۶	۹٫۶	بیش از ۱۵ سال	۱۸۵	۴۸٫۳
نزدیکی به اقوام	۳۲	۸٫۳	قومیت		
دوست داشتن محله	۷۲	۱۸٫۸	فارس		
قیمت مناسب مسکن	۱۰۴	۲۷٫۲	ترک		
نزدیکی به محل کار	۱۳۸	۳۶٫۱	کرد		
نحوه تصرف ملکی			گیلک		
مالک	۲۷۵	۷۲	لر		
مستأجر	۹۹	۲۵٫۹	غیر ایرانی		
سایر	۸	۲٫۱			

منبع: (نگارندگان).

## ۲-۶- یافته‌های استنباطی

در این بخش ابتدا میزان سرمایه اجتماعی در سطح ناحیه ۳ منطقه ۱۰ بر اساس تحلیل هر یک از شاخص‌های سرمایه اجتماعی به صورت جداگانه انجام شده است و در ادامه با استفاده از تکنیک‌های آماری ارتباط و اولویت هر یک از شاخص‌های سرمایه اجتماعی را در رابطه با میزان تأثیر بر تمایل نوسازی ساکنین انجام شده است.

جدول ۳- میانگین، واریانس و انحراف معیار شاخص‌های سرمایه اجتماعی و تمایل نوسازی

شاخص	میانگین	واریانس	انحراف معیار
رضایتمندی	2.94	.153	.39
مشارکت اجتماعی	2.33	.382	.61
اعتماد نهادی	1.85	.410	.64
روابط همسایگی	2.36	.904	.95
سرمایه اجتماعی	2.37	.163	.40
تمایل به نوسازی	3.72	.477	.69

منبع: (نگارندگان).

**عامل اول: رضایتمندی:** جهت سنجش میزان رضایت‌مندی و احساس تعلق در محدوده مورد مطالعه گویه‌هایی از قبیل احساس رضایت از زندگی در محله، احساس غرور از زندگی در محله، تأمین نیازهای اولیه از زندگی در این ناحیه و غیره مورد ارزیابی قرار گرفته است. اهمیت این شاخص به طرز چشمگیری سایر شاخص‌های سرمایه اجتماعی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. اگر میزان این شاخص در وضعیت مناسبی قرار داشته باشد به احتمال زیاد تمایل به مشارکت افزایش خواهد یافت. خوشبختانه میزان رضایتمندی در سطح ناحیه مطالعاتی با میانگین ۲,۹۴ در وضعیت مساعدی در بین سایر شاخص‌های سرمایه اجتماعی قرار گرفته است اما همان‌گونه که مشاهده می‌شود باینکه این شاخص بهترین وضعیت را در بین سایر شاخص‌های دیگر دارا بوده و به‌عنوان رتبه اول در شاخص‌های سرمایه اجتماعی شناخته می‌شود ولی با وجود این از حد متوسط که عدد سه هست اندکی پایین‌تر می‌باشد؛ که این موضوع را باید در پایین بودن کلی سرمایه اجتماعی در سطح ناحیه جستجو کرد و از این جهت توجه به شاخص‌های تأثیرگذار سرمایه اجتماعی بیشتر حائز اهمیت خواهد بود.

**عامل دوم: مشارکت اجتماعی:** شاخص مشارکت اجتماعی ریشه در باورها و اعتقادات فرهنگی مردم دارد، مقدار ویژه این عامل در ناحیه مورد مطالعه در طیف لیکرت برابر با ۲,۳۳ است که ۳۸,۲ درصد از واریانس را تبیین می‌کند. همان‌گونه که مشاهده می‌شود میزان شاخص مشارکت اجتماعی از حد متوسط که برابر با ۳ هست نیز پایین‌تر می‌باشد؛ که این موضوع بیان‌کننده آن است که مشارکت شهروندان برای رفع مشکلات، از میزان پایینی برخوردار است؛ که یکی از مهم‌ترین عواملی که می‌توان در رابطه با پایین آمدن میزان این شاخص در سطح ناحیه بیان کرد را باید ناشی از تجربه‌های گذشته افراد بیان نمود؛ که اکثر آن‌ها این‌گونه بیان کرده‌اند که علی‌رغم پیگیری و مشارکت‌هایی که در رابطه با مسائل محله در گذشته انجام داده‌اند، اما به نتیجه مناسبی در این رابطه نرسیده‌اند و همین عامل باعث ناامیدی از بهبود شرایط و کاهش مشارکت آنان شده است.

**عامل سوم: اعتماد نهادی:** در این عامل گویه‌هایی از قبیل میزان رضایت از عملکرد شهرداری و شورای محله، آشنایی با و وظایف و عملکرد مرتبط با آن‌ها در سطح محله مورد بررسی قرار گرفته است. اهمیت سنجش این شاخص در این جهت است که این عامل به‌عنوان شاخصی اثرگذار در روابط متقابل افراد جامعه و نهادهای دولتی جهت همکاری‌های سازمانی از اهمیت بالایی برخوردار است. در این تحقیق سنجش اعتماد نهادی در جهت مشارکت افراد با سازمان شهرداری و دفاتر نوسازی دارای اهمیتی فوق‌العاده است. اگر میزان این شاخص در وضعیت مناسبی نباشد حتی با وجود ارائه تسهیلات قابل توجه حس همکاری متقابل جهت نوسازی و بهسازی بافت فرسوده بسیار

ضعیف خواهد بود. با توجه به جدول شماره ۵ میزان اعتماد نهادی در سطح ناحیه مورد مطالعه برابر با ۱,۸۵ است که کمتر از متوسط میانگین قرار دارد و همچنین این شاخص کمترین میزان را نیز در بین شاخص‌های سرمایه اجتماعی دارا است.

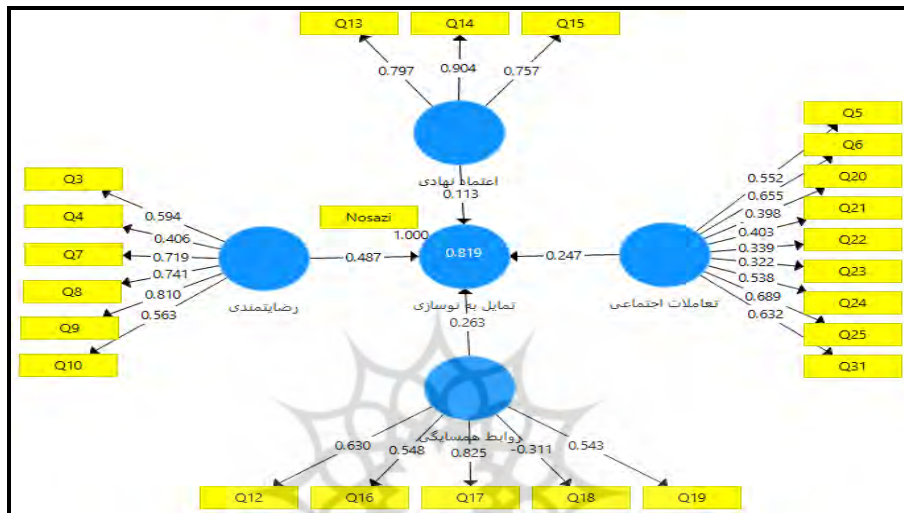
**عامل چهارم: روابط همسایگی:** در این شاخص میزان روابط همسایگان محلی در ارتباط با رفت‌وآمدهای خانوادگی، امانت‌داری و سایر تعاملات بین همسایگی مورد سنجش قرار گرفته است. این شاخص به‌عنوان یکی از شاخص‌های مهم سازنده سرمایه اجتماعی در خصوص نوسازی بافت‌های فرسوده از اهمیت خاصی برخوردار است. با توجه به مترائ پایین منازل مسکونی و نیاز به مترائ بیشتر جهت احداث پارکینگ و عقب‌نشینی قریب به اتفاق بافت موجود با توجه به طرح‌های تفضیلی موجود، نیاز به تجمیع منازل مسکونی جهت رفع مشکلات این‌چنینی بسیار احساس می‌شود. متأسفانه میانگین شاخص روابط همسایگی با ۲,۳۶ است که با توجه به موضوعات مطرح گردیده فوق، تمایل به تجمیع در بافت‌های فرسوده موجود در وضعیت مناسبی قرار ندارد که اکثریت پرسش‌شوندگان این موضوع را یکی از دلایل عدم موفقیت در نوسازی ملک خویش اعلام کرده‌اند.

#### ۱-۲-۶- سنجش ضریب تأثیر مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی بر نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از مدل معادلات ساختاری (مدل‌سازی مسیری PLS)

در پژوهش‌هایی که هدف، آزمون مدلی خاص از روابط بین متغیرها است می‌توان از روش مدل معادلات ساختاری استفاده نمود. مدل‌سازی مسیری PLS یکی از روش‌های مدل معادلات ساختاری است. یک مدل کامل مسیری PLS شامل دو بخش اندازه‌گیری (مدل بیرونی) و ساختاری (مدل درونی) است. در قسمت اندازه‌گیری، ارتباط سؤالات با سازه‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد و در قسمت ساختاری عامل‌های مورد بررسی با یکدیگر جهت آزمون فرضیه‌ها مورد توجه هستند. با توجه به نرمال بودن توزیع داده‌ها و وجود همبستگی لازم بین متغیرها می‌توان از مدل‌های معادلات ساختاری (نرم‌افزار SmartPLS) استفاده کرد (غلام‌زاده و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۱۳). مدل مفهومی آزمون شده در حالت استاندارد یا الگوریتم PLS و ضریب مسیرها در شکل شماره (۴) ارائه شده است. اعدادی که بر روی مسیر سازه‌ها با یکدیگر نمایش داده شده است، ضریب مسیر نامیده می‌شود. این اعداد بیانگر بنای استاندارد شده در رگرسیون یا ضریب همبستگی دو سازه است و برای بررسی میزان تأثیر مستقیم یک متغیر بر متغیر دیگر ارائه می‌شود. اعدادی که بر روی مسیر بین سازه‌ها و معرف‌ها نمایش داده می‌شود در مدل‌های انعکاسی بیانگر بار عاملی است.

با توجه به شکل شماره (۴) می‌توان میزان تأثیر هر یک از متغیرهای مستقل که همان ابعاد چهارگانه مورد بررسی تحقیق هستند را بر متغیر وابسته که نوسازی بافت‌های فرسوده می‌باشد را سنجید و میزان تأثیر این ابعاد را نیز رتبه‌بندی نمود. بر اساس مدل درونی یا ساختاری تحقیق، مؤلفه رضایتمندی با ضریب مسیر ۰,۴۸۷ دارای بیشترین تأثیرگذاری بر نوسازی بافت‌های فرسوده

در محدوده مورد مطالعه بوده است. بعد از آن مؤلفه روابط همسایگی با ضریب ۰,۲۶۳ در درجه دوم و مؤلفه تعاملات اجتماعی با ضریب ۰,۲۴۷ در درجه سوم تأثیرگذاری بر نوسازی قرار می‌گیرند؛ و در نهایت مؤلفه اعتماد نهادی با ضریب مسیر ۰,۱۱۳ دارای تأثیرگذاری کمتر بر نوسازی بافت‌های فرسوده ناحیه ۳ منطقه ۱۰ شهرداری تهران بر اساس مدل معادلات ساختاری (مدل‌سازی مسیر PLS) بوده است.



شکل ۴- مدل ساختاری مدل‌سازی مسیری پژوهش

منبع: (نگارندگان).

## ۲-۲-۶- سنجش تأثیر مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی بر نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از مدل رگرسیون وزنی جغرافیایی (GWR)

برای بررسی رابطه میان سرمایه اجتماعی و تمایل به نوسازی در ناحیه مورد مطالعه، ابزار رگرسیون وزنی جغرافیایی (GWR) از مجموعه آمار فضایی استفاده شده است؛ که برای این موضوع میزان رابطه به همراه نقشه تولید شده ارائه می‌شود. نتایج حاصل از جدول شماره (۲) وجود رابطه بسیار زیاد بین متغیرهای مستقل و وابسته را اثبات می‌کند. همچنین نقشه شماره (۵) نحوه پراکنش فضایی این رابطه را در سطح بلوک‌های آماری نشان می‌دهد. براساس این نقشه، هر چند که دو متغیر ذکر شده از نظر وجود رابطه رگرسیونی ثابت دارای ارتباط بسیار قوی هستند، اما همان‌گونه که در نقشه شماره (۵) نشان داده شده است، از نظر فضایی وضعیت نامتوازی از ارتباط بین این دو متغیر در سطح ناحیه مورد مطالعه وجود دارد و برخی مکان‌ها دارای ارتباط کم، برخی تک بلوک‌ها دارای ارتباط قوی و در باقی بلوک‌ها ارتباط خاصی بین متغیر سرمایه اجتماعی و تمایل به نوسازی دیده نمی‌شود.

جدول ۴- برآورد مدل رگرسیون وزنی جغرافیایی در بررسی رابطه بین کاربری ارضی و سرقت جیب‌بری

متغیر	طول باند	Sigma	AICc	R2	R2 تعدیل شده
مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی	۱۱۳,۰۸	۰,۲۱	-۳۵۶۸,۹۸	۰,۹۵	۰,۹۵

منبع: (نگارندگان).

روند الگوی رگرسیون در تعیین توزیع الگوی تمایل به نوسازی و رابطه آن با سرمایه اجتماعی در ناحیه مورد مطالعه، نشان می‌دهد که خروجی پارامترهای مدل به میزان بالایی پیش‌بینی موردنظر مبنی بر وجود رابطه بین این دو متغیر را تأیید می‌کند. مهم‌ترین مقادیر در اینجا مقادیر R2 و R2 تعدیل شده (Adjusted R2) است که در حقیقت بیانگر خوبی و دقت مدل مورد استفاده است. هر چه این مقادیر به عدد (۱) نزدیک‌تر باشد، به معنای آن است که متغیرهای توصیفی مورد استفاده توانسته‌اند به‌خوبی تغییرات متغیر وابسته را توضیح دهند. در این بین با توجه به ضریب بالای R2 که برابر با ۰,۹۵ است، می‌توان گفت دارایی‌های اجتماعی بر تمایل نوسازی ساکنان این ناحیه به میزان زیادی تأثیر داشته است.



شکل ۵- نقشه ارتباط میان کاربری اراضی و جرم سرقت جیب‌بری و کشر روزنی در شهر سمنان

منبع: (نگارندگان).

### نتیجه‌گیری

تجربه نشان می‌دهد سیاست‌ها و برنامه‌های نخبه محور، تکنوکرات و از بالا به پایین در بافت‌های فرسوده نمی‌تواند موفقیت و نتیجه مورد انتظار را در پی داشته باشد به همین دلیل و دلایل متعدد دیگر توجه به اجتماعات محلی و مشارکت آنان در این فرایند ضروری به نظر می‌رسد، ضرورتی که پاره‌ای از مدیران به آن واقف‌اند و تلاش دارند با مشارکت مردم و استفاده از سرمایه



اجتماعی آن‌ها بر مشکلات فائق آیند. لذا با توجه به نقش سرمایه اجتماعی در مباحث مربوط به نوسازی شهری متأثر از دیدگاه‌های متأخر نوسازی شهری است که برخلاف رویکردهای نیاز - مبنای دهه‌های گذشته که پیامدگرا بوده و برنامه‌های آن‌ها مبتنی بر استحقاق جوامع هدف بودند، رویکردی دارای - مبنا اتخاذ می‌کنند که طی آن فرآیند، اهمیت به‌مراتب بیشتری از پیامد یافته و بر ظرفیت‌سازی اجتماعی تأکید می‌نماید. این دیدگاه برای مشارکت مردم در فرایند نوسازی اهمیت زیادی قائل شده و از این طریق سرمایه اجتماعی جوامع را همچون دارای اولیه جهت نیل به اهداف نوسازی بشمار می‌آورند. این موارد به‌طور کلی اهمیت سرمایه اجتماعی و لزوم توجه و تأمل به آن در فرایند برنامه‌ریزی و به‌طور خاص در برنامه‌ریزی شهری را توجیه می‌نماید. به خاطر همین اهمیت در این مقاله سعی شد تا نقش سرمایه اجتماعی در تمایل بر نوسازی بافت فرسوده ناحیه سه منطقه ده تهران مورد سنجش قرار گیرد.

به‌طور کلی نتیجه حاصل از این مطالعه نشان داد که در محدوده مورد مطالعه علی‌رغم فرسودگی نسبی واحدها، بافت اجتماعی ناحیه از همگنی نسبی مناسبی به دلیل حضور ساکنان اولیه در محل برخوردار است؛ زیرا طبق یافته‌های تحقیق حدود ۶۰ درصد از ساکنان بیش از ۱۰ سال سابقه سکونت در ناحیه را داشته و نحوه تصرف مسکن ۷۲ درصد آن‌ها نیز به‌صورت ملکی بوده است. همین عوامل باعث شده است تا میزان شاخص رضایتمندی در سطح محله علی‌رغم فرسودگی و ناکارآمدی بافت ناحیه به‌عنوان بالاترین شاخص شناخته شود به‌طوری که این شاخص با میانگین ۲,۹۴ در طیف لیکرت بالاترین میزان را در بین شاخص‌های چهارگانه سرمایه اجتماعی به خود اختصاص دهد. همان‌گونه که بیان شد، میانگین کلی هیچ یک از شاخص‌های سرمایه اجتماعی حتی به حد متوسط که برابر با ۳ می‌باشد نیز نمی‌رسد و در واقع میانگین کلی شاخص سرمایه اجتماعی در سطح ناحیه برابر با ۲,۳۷ می‌باشد؛ که این موضوع نشان از پایین بودن سطح سرمایه اجتماعی در سطح ناحیه دارد. علی‌رغم این موضوع میزان تمایل به نوسازی در سطح محله از مقدار قابل قبولی برخوردار است به‌طوری که این شاخص با میانگین ۳,۷۲ از وضعیت مناسبی برخوردار است؛ و این موضوع نشان از آن دارد که در صورت وجود شرایط اکثر ساکنان تمایل زیادی به امر نوسازی نشان داده و سعی در بهسازی و نوسازی منازل خود می‌کنند؛ که این مورد را نیز باید ناشی از قدمت بالای اکثریت ساکنین ناحیه و نیز مالک بودن درصد زیادی از ساکنین عنوان کرد.

سپس با استفاده از مدل تحلیل مسیر PLS به اولویت‌بندی شاخص‌های سرمایه اجتماعی به‌عنوان متغیرهای مستقل در ارتباط با میزان تأثیرشان بر شاخص تمایل به نوسازی به‌عنوان متغیر وابسته مورد بررسی قرار گرفت. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده از مدل ساختاری PLS، مؤلفه رضایتمندی با ضریب مسیر ۰,۴۸۷ دارای بیشترین تأثیرگذاری بر تمایل به نوسازی ساکنین در محدوده مورد مطالعه بوده است. بعد از آن به ترتیب مؤلفه‌های روابط همسایگی، تعاملات اجتماعی و اعتماد نهادی با ضریب مسیر ۰,۲۶۳، ۰,۲۴۷ و ۰,۱۱۳ قرار می‌گیرند؛ بنابراین با شناخت میزان

تأثیر هر یک از این مؤلفه‌ها و اولویت‌بندی آن‌ها و برنامه‌ریزی در راستای ارتقاء این مؤلفه‌ها می‌توان میزان تمایل به نوسازی را در محدوده مورد مطالعه بالا برد. لذا نتایج نشان می‌دهد که این موضوع نشان دهنده آن است که در اولین گام باید به منظور بهسازی و نوسازی بافت فرسوده ناحیه به افزایش میزان شاخص‌های سرمایه اجتماعی همت گماشت. در این رابطه باید مدیریت شهری بیشترین سعی خود را در افزایش شاخص اعتماد نهادی بگذارد، زیرا اعتماد کلید طلایی مشارکت است. برای بالا بردن اعتماد پیشنهاد می‌شود، ابتدا تضمین‌های لازم برای ساکنانی که در اجرای نوسازی می‌خواهند سرمایه‌گذاری کنند داده شود، بطوری که افراد از ابتدا تا انتهای کار بدانند چه اتفاقاتی قرار است بیفتد. تا با افزایش اعتماد مردم به مسئولین و نهادهای زیربنا نسبت به نوسازی و بهسازی بافت ناحیه تلاش نمایند. همچنین با توجه به ریزدانی بالای بافت عامل دیگر در جهت افزایش تمایل به نوسازی را باید در گسترش روابط همسایگی بین ساکنین عنوان کرد زیرا برای اجرای طرح‌های تجمیع مهم‌ترین عامل رضایت همسایگان به منظور انجام طرح تجمیع است. همبستگی مستقیم این شاخص با تمایل به نوسازی نیز نشان از رابطه کاملاً مستقیم و وابسته این دو موضوع دارد. لذا بدین منظور می‌توان مهم‌ترین عوامل و موانع در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده در سطح ناحیه را به صورت زیر طبقه‌بندی کرد:

**توجه صرف فقط بر بعد کالبدی در امر نوسازی ناحیه:** تمرکز صرف بر کالبد در تعریف فرسودگی به معنای غفلت از مجموعه مشخصاتی است که در بافت اجتماعی و اقتصادی ناحیه موجب بازتولید فرسودگی می‌شود، رابطه متقابل بین این عوامل نه از جنس تقویت‌کنندگی بلکه از جنس مولفه‌های یک موجودیت واحد است. بنابراین یکسویه نگری در طراحی نوسازی ناحیه، تأکید بر بافت و مشخصات کالبدی، غفلت از فرسودگی اجتماعی و اقتصادی بافت را می‌توان از مهم‌ترین موانع تحقق نوسازی در سطح ناحیه دانست.

**اجرای طرح یکسان و قوانین برابر برای همه بافت‌های فرسوده:** در واقع اجرای قوانین یکسان و یک طرح خاص برای همه مناطق از مهم‌ترین عوامل دیگر در امر عدم موفقیت در نوسازی است، بنابراین عدم توجه به بافت ناحیه و خصوصیات فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی آن و یکسان گرفتن همه نواحی باعث شکست طرح می‌شود. برای مثال اجبار در بحث احداث پارکینگ در همه مناطق و به تبع آن نیاز به متراژ بالا و به وجود آمدن بحث تجمیع در بافت فرسوده، عامل مهمی در بحث عدم موفقیت طرح نوسازی باوجود محیا بودن سایر شرایط از قبیل تمایل بالای ساکنین به این امر و همچنین مالک بودن اکثر آنان بوده است.

**رفع بی‌اعتمادی مردم به سازمان‌های زیربنا:** پیشینه و سوابق ذهنی ساکنین ناحیه از طرح‌های دولتی، خصوصاً شهرداری پیشینه منفی است. زیرا در بیشتر موارد طرح‌هایی که توسط سازمان‌ها یا شهرداری مورد انجام قرار گرفته، حتی در بحث‌ها و طرح‌های کوچکی مانند رفع موانع و چاله‌های خیابان‌ها یا زمان آن خیلی طولانی شده و یا به خوبی اجرایی نشده است. براین اساس باید

این ذهنیت مردم نسبت به سازمان‌ها و شهرداری در سطح ناحیه اصلاح شده و اعتماد مردم نسبت به اینکه دولت و شهرداری درصدد هستند تا در امر نوسازی بافت پشتیبان و حامی همه جانبه آنها هستند به وجود آید.

**ضعف اقتصادی ساکنین بافت:** باتوجه به فرسوده بودن بافت و وضعیت نه‌چندان مناسب ساکنین آن در امر میزان درآمد، یکی از مهم‌ترین موانع در امر نوسازی بحث وضعیت اقتصادی و چگونگی تامین مخارج آن است. لذا یکی از موضوعات، بحث ودیعه و مخارج برای اینکه در زمینه تخریب منزل و یا بهسازی آن در محلی سکونت موقت داشته باشند، می‌باشد. و بحث دوم در زمینه عدم اطلاع‌رسانی جامع به همه ساکنین در بحث وام‌ها و تسهیلات اعطایی و همچنین شیوه اعطاء و چگونگی بازپرداخت آن توسط ساکنین است.

همچنین با توجه به موارد مطرح شده، پیشنهادات زیر برای بهبود شرایط سرمایه اجتماعی و نوسازی بافت‌های فرسوده محدوده مورد مطالعه توصیه می‌شود:

- ۱- توجه و تشکیل نهادها و سازمان‌های خصوصی که بسترساز تعامل بین گروه‌های سه‌گانه مردم، کارشناسان و سازمان‌های مجری باشند.
- ۲- تعریف پروژه‌ها و طرح‌هایی متناسب با فرهنگ ساکنین ناحیه و وضعیت اجتماعی و اقتصادی آنان برای افزایش اعتماد مردم نسبت به طرح‌های توسعه.
- ۳- افزایش دخالت‌های کالبدی در سطح محله برای ارتقای کیفی محیط باهدف افزایش انگیزه ساکنان برای تداوم سکونت و تقویت وجوه بالقوه سرمایه اجتماعی در سطح محله.
- ۴- اتکا بر وجوه بالفعل سرمایه اجتماعی در سطح محله در ارتقای الگوی مداخلات کالبدی از محرک به سمت مشارکتی و از آن سو در جهت مردمی
- ۵- برنامه‌ریزی براساس نیاز و مشارکت مردم برای ظرفیت‌سازی اجتماعی در بین محلات
- ۶- قائل شدن نقش قانونی برای شورایی‌های محلات در امر بهسازی و نوسازی
- ۷- اختصاص کاربری‌های فضای سبز مانند پارک‌ها، امکانات تفریحی و مکان‌هایی برای پیاده‌روی ساکنان باعث شکل‌گیری و افزایش کنش‌های متقابل بین اعضای ناحیه شده و در نتیجه سرمایه اجتماعی در سطح ناحیه افزایش می‌یابد.
- ۸- اطلاع‌رسانی‌های جامع در زمینه‌های مختلف اجرای طرح به منظور آگاه‌سازی ساکنین و همچنین افزایش اعتماد نهادی مردم.

## منابع

۱. الوانی، سید مهدی، شیوانی، علیرضا و سیدنقوی، میرعلی، (۱۳۸۱)، سرمایه اجتماعی: مفاهیم و نظریه‌ها، نشریه مطالعات مدیریت بهبود و تحول، دوره ۹، شماره ۳۳-۳۴، صص: ۲۶-۳.
۲. بابایی اقدم، فریدون؛ ویسی ناب، فتح‌الله؛ یاری حصار، ارسطو و حیدری ساریان، وکیل، (۱۳۹۴)، ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (مطالعه موردی: محله ججین اردبیل)، فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری، شماره ۹، صص ۶۵-۹۰.
۳. پوراحمد، احمد و شمعی، علی، (۱۳۸۹)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۴. تقوایی، مسعود و صفربادی، اعظم، (۱۳۹۱)، مطالعه تطبیقی سرمایه اجتماعی در بافت‌های شهری با استفاده از مدل AHP (مطالعه موردی: شهر کرمانشاه)، فصلنامه مطالعات شهری، سال دوم، شماره دوم، صص ۳۴-۱.
۵. حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه، (۱۳۸۱)، مرمت شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۶. حبیبی، کریم؛ پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل، (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی مناطق فرسوده شهری، دانشگاه کردستان، سازمان بهسازی شهری، نسخه ۱.
۷. خانی، علی، (۱۳۸۹)، بافت فرسوده شهر تهران: مسائل و راهبردها، تهران، نشریه نوسازی، سال دوم.
۸. خواجه شاهکویی، علیرضا و مدانلو جویباری، مسعود و صمدی، رضا، (۱۳۹۲)، بررسی نقش سرمایه اجتماعی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری موردشناسی: شهر جویبار، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۸، صص ۱۵-۲۶.
۹. دویران، اسماعیل، (۱۳۹۳)، ارزیابی کارکرد سرمایه اجتماعی در بافت‌های شهری با فرایند تحلیل سلسله‌مراتب (نمونه موردی: شهر زنجان)، فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری، سال اول، شماره سوم، صص ۷۵-۵۵.
۱۰. ربانی خوراسگانی علی، صدیق اورعی غلام رضا، خنده رو مهدی، (۱۳۸۸)، بررسی سرمایه اجتماعی و عوامل مؤثر بر شکل‌گیری آن در سطح محله، مجله علوم اجتماعی دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد، سال ششم، شماره ۲.
۱۱. رهنمایی، محمدتقی؛ منوچهری، ایوب و فرجی ملائی، امین، (۱۳۹۰)، تحلیل کیفیت زندگی در بافت فرسوده شهر میاندوآب، مجله مدیریت شهری، دوره ۹، شماره ۲۸، صص ۲۴۰-۲۲۳.

۱۲. زالی، نادر؛ دارابی، حسن و میرزایی دورودخانی، عسگر، (۱۳۹۲)، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده محله پیرسرای کلانشهر رشت با رویکرد مشارکت مردمی، **مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری**، سال چهارم، شماره دوازدهم، ص ۹۴-۷۹.
۱۳. ساسانیپور، فرزانه و سلیمانی، محمد و ضیائی‌ان، پرویز و دلفان آذری، زهرا، (۱۳۹۲)، جایگاه محله در توسعه پایدار شهر (مطالعه موردی: محله‌های منطقه ۱۰ شهرداری تهران)، **پژوهش‌های جغرافیای انسانی**، دوره ۴۷، شماره ۱، ص ۱۵۹-۱۷۶.
۱۴. سجادی، ژیلا و محمدی، کاوه، (۱۳۹۰)، تحلیل اجتماعی - فضایی در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت)، **مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری**، سال دوم، شماره ششم.
۱۵. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، (۱۳۸۹)، **سند راهبردی بهسازی و تجدید حیات بافت‌های فرسوده شهری**، تهران.
۱۶. شهرداری منطقه ۱۰، (۱۳۹۰)، **کتاب جامع طلایی منطقه ده**، تهران، انتشارات شهرداری تهران.
۱۷. شیخ‌الاسلامی، علیرضا؛ ملکی، آفرین؛ باوفا، سمیه و جهانی، احمد، (۱۳۹۳)، نقش مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه: محله ستارخان در شهر خرم‌آباد)، **فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس**، سال ششم، شمار ۱۹.
۱۸. عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۷)، **نگاهی نو به راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران**، نشر ری پور، تهران، آذرخش.
۱۹. گرواند، جمشید؛ سلیمیان، بهروز و آریاپور، لیلا، (۱۳۹۰)، بررسی میزان سرمایه اجتماعی در بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: ۳۰ متری جی واقع در منطقه ۹ شهرداری تهران)، **پژوهشنامه علوم اجتماعی**، سال پنجم، شماره ۳، ص ۱۴۱-۱۵۸.
۲۰. محمدی، حسین؛ تعالی مقدم آزاده و بستام، مرتضی، (۱۳۹۰)، برآورد سرمایه اجتماعی در مناطق مختلف شهر مشهد و ارائه راهکار جهت ارتقاء آن در راستای وظایف شهرداری، **فصلنامه مدیریت شهری**، بهار و تابستان ۱۳۹۰، صص ۲۵۸-۲۳۷.
۲۱. محمدی، کاوه؛ رضویان، محمدتقی؛ صرافی، مظفر و غلامحسینی، اسماعیل، (۱۳۹۳)، **شراکت بخش‌های عمومی - خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران**، **فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری**، شماره ۸: ۱۲۷-۱۰۹.
۲۲. موسوی، میرنجف و باقری کشکولی، علی، (۱۳۹۱)، ارزیابی توزیع فضایی کیفیت زندگی در محلات شهر سردشت، **مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری**، ۳ (۹): ۹۷-۱۱۸.

۲۳. نقدی، اسدالله و کولیوند، شکیب، (۱۳۹۵)، بررسی مشارکت اجتماعی شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (مورد مطالعه: ساماندهی بافت فرسوده خیابان مدرس کرمانشاه)، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، ۷ (۲۱): ۵۳۹-۵۲۳
۲۴. نیازی، محسن و شیرازی، محمد، (۱۳۸۹)، تبیین مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی در اندیشه نوگرایی، پژوهش‌نامه علوم اجتماعی، ۴ (۲): ۱۴۷-۱۲۹.
۲۵. نوغانی محسن، فولادیان احمد، احمدی ازغندی حسن، (۱۳۸۹)، بررسی تأثیر سرمایه اجتماعی بر رضایت از زندگی (مطالعه موردی دانشجویان دانشگاه آزاد اسلامی واحد مشهد)، مجله جامعه شناسی مطالعات جوانان، ۱ (۳): ۱۶۹-۱۹۳.
۲۶. وزارت مسکن و شهرسازی، (۱۳۸۵)، احکام اصلی طرح جامع تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.

27. Baek. H.Ch, Park.H.S (2011), Changes in renovation policies in the era of sustainability. **Energy and Buildings**. 47: 485-496
28. Bourdieu, P.(1986). **The Forms of Capital. Theory and Research for Sociology of Education**. Greenwood Press.
29. Coleman J.S, (1990), Social Capital in the Creation of Human Capital, **American Journal of Sociology**, 94: 95-120.
30. Cox, James (2010) **Immigrant Assimilation, Trust and Social Capital**, Forschungsinstitut, zur Zukunft der Arbeit Institute for the Study of Labor, Discussion Paper No. 5063 July 2010, Bonn Germany.
31. Dinik, M, Mitkovic, P, Velez, J. and Bogdanoic, I. 2008, Application of the urban reconstruction method in the central area of Nis, **Architecture and Civil Engineering**, 6:127-138.
32. Durgesh, C.R (2004). **Review Rehabilitation and Renovation of Urban Worn-out Tissue**, WASHINGTON, D.S.
33. Fukuyama, F. (2002). **Social Capital and Development: The Coming Agenda**. SAIS Review. 22(1): 23-37.
34. Gans, H. J. (1984), Planning for People, not Building. **Environment and planning Journal**, 1: 33-46 .
35. GaoT lei, BohdanDurnota, Yongsheng Ding, Hua Dai, (2012), An agent-based simulation System for evaluating gridding urban management strategies, **Knowledge-Based systems** 26: 174-184.
36. Jacobs, J, (1961), **The Death and Life of Great American Cities**. Harmondsworth, Penguin.
37. Lai, L. W., Chau, K. W., & Cheung, P. A. C. (2018). Urban renewal and redevelopment: Social justice and property rights with reference to Hong Kong's constitutional capitalism. **Cities**, 74, 240-248.
38. Pattussi, M. P., Anselmo Olinto, M. T., Rower, H. B., Souza de Bairros, F., & Kawachi, I. (2016). Individual and neighbourhood social capital and all-cause mortality in Brazilian adults: A prospective multilevel study. **Public Health**, 134 (51): 3-11.
39. Peerapun, W. (2012), Participatory Planning Approach to Urban Conservation and Regeneration in Amphawa Community, **Social and Behavioral Sciences**, 36: 243 – 252.
40. Putnam, R. (2000), **Bowling alone: the collapse and revival of American community**, New York: Simon and Schuster, p 134-137.

41. Wang, S. (2019). Social capital and Rotating Labor Associations in rural China. **China Economic Review**, 53, 243-253.
42. Woolcoke (2003), Diversity as opportunity and challenge: the role of social capital theory, evidence and policy, presentation to the **policy Research Imitative conference**, Monereal.
43. Zamani, bahador and Arefi Mahyar, (2012), Iranian New Towns and their urban Management Issues: A critical review of influential actors and factors,98.
44. Zhuang, T., Qian, Q. K., Visscher, H. J., Elsinga, M. G., & Wu, W. (2019). The role of stakeholders and their participation network in decision-making of urban renewal in China: The case of Chongqing. **Cities**, 92, 47-58.
45. [www.nosazi.tehran.ir](http://www.nosazi.tehran.ir)

