



جغرافیا و روابط انسانی، تابستان ۱۳۹۷، دوره ۱، شماره ۱

نوسازی بافت فرسوده با استفاده از رویکرد مشارکتی و سرمایه اجتماعی

(نمونه موردی: ناحیه ۲ منطقه ۹ شهر تهران)

کرامت اله زیاری^{۱*}، وحید عباسی فلاح^۲، اصغر حیدری^۳، اسماعیل نجفی^۴

۱- استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.

۲- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.

۳- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.

۴- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.

zayyari@ut.ac.ir

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۶/۱۰

تاریخ بازنگری: ۱۳۹۷/۰۶/۰۷

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۶/۰۵

چکیده

سرمایه اجتماعی در فرایند نوسازی شهری از آن جهت حائز اهمیت است که به‌عنوان ثروت‌های پنهان در محلات، جهت مشارکت در امر نوسازی بافت‌های فرسوده بسیار کارآمد است. روش پژوهش حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی است که با استفاده از پرسشنامه مورد سنجش قرار گرفته است. ابتدا با استفاده از فرمول کوکران، نمونه‌ای با حجم ۳۸۲ نفر در بین ساکنین ناحیه به صورت تصادفی انتخاب شده و وضعیت شاخص‌های سرمایه اجتماعی به‌عنوان متغیر مستقل و متغیر تمایل به نوسازی به‌عنوان متغیر وابسته مورد سنجش قرار گرفت. یافته‌ها با استفاده از آزمون‌های پارامتری چون آزمون T ، ضریب همبستگی پیرسون، رگرسیون چند متغیره و تحلیل واریانس یک طرفه در محیط نرم‌افزار $SPSS$ و همچنین آزمون تخمین تراکم کرنل جهت توزیع فضایی متغیرها در محیط نرم‌افزار GIS به دست آمده است. نتایج یافته‌ها نشان می‌دهد که رابطه مستقیم و مثبتی بین شاخص‌های سرمایه اجتماعی به‌جز شاخص اعتماد نهادی با متغیر تمایل به نوسازی برقرار است. در این بین شاخص مشارکت اجتماعی با ضریب همبستگی $0/477$ بالاترین همبستگی را با شاخص تمایل به نوسازی داراست. همچنین مقدار ضریب رگرسیون (R) بین متغیرها $0/492$ است که نشان می‌دهد بین مجموعه متغیرهای مستقل و متغیر وابسته تحقیق، همبستگی متوسط نسبتاً بالایی وجود دارد.

واژگان کلیدی: سرمایه اجتماعی، تمایل به نوسازی، بافت فرسوده، ناحیه دو منطقه نه تهران.

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 در حال توسعه، در برهه‌ای از زمان با پدیده‌ی افزایش جمعیت شهرنشین مواجه بوده یا خواهند بود. کشورهای در حال توسعه که غالباً در دهه‌های اخیر با این پدیده روبرو 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 فرسوده 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 استفاده بهینه از بافت‌های فرسوده که یکی از منابع اصلی تأمین زمین درون‌شهری است، اهمیت ویژه‌ای بیابد (پیراپون، ۲۰۱۲).

در واقع بافت فرسوده^۱ و ناکارآمد شهری بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. اگر چه 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 گستره 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، به صورت 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 توسعه 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 ساخت و ساز 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 ساخت و ساز در بافت

¹ Run down Texture

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 کلان شهرها موجب اتلاف سرمایه‌های مادی و معنوی و تشدید مشکلات و ناهنجاری‌های شهری گردیده است (گرواند، ۱۳۹۰: ۱۴۲۲). در نتیجه امروزه مدیریت یک سونگر و اقدارگرایانه در برخورد با پدیده‌های اجتماعی و شهری، مقاومت مردم را به دنبال داشته و تئوری‌های برنامه‌ریزی جوهری جای خود را به برنامه‌ریزی مشارکتی داده‌اند (دویران، ۱۳۹۳: ۵۶). سرمایه اجتماعی به واسطه 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 بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری باید اذعان نمود که بدون شک ساماندهی این‌گونه بافت‌ها نیازمند مشارکت فعال و مؤثر تمامی اقدار ساکن در بافت‌ها می‌باشد (بابایی اقدم و دیگران، ۱۳۹۴: ۶۷). لذا در این تحقیق سعی بر آن است تا به جنبه‌های متلف 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 سرمایه اجتماعی چه میزان بر میزان تمایل ساکنان در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری مؤثر است؟

لذا 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 (بیک و پارک، ۲۰۱۲). بافت‌های فرسوده، جزئی از پیکره و بدنه شهرهاست و دارای ارزش تاریخی و فرهنگی، کالبدی، عملکردی و اقتصادی است (دورگش، ۲۰۰۴: ۹۸). این بافت‌ها با برخورداری از سابقه 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 یک سو 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). لذا می‌توان احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را لازمه حیات شهری دانست (کتال، ۲۰۰۸: ۱۲۷).

نوسازی شهری یکی از راهکارهای تدبیری در مواجهه با بافت‌های فرسوده است که با هدف 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. همچنین لفظ نوسازی را که به لحاظ لغوی و مفهومی ممکن است مشابهت‌ها و اشتراکاتی با برخی از مفاهیم و واژه‌های مطرح دیگر مثل معاصر سازی، باز سازی و به سازی داشته باشد را متمایز می‌کند (دورگش، ۲۰۰۴: ۹۷). 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؛ به عبارت دیگر نوسازی به معنی تجدید بنای ساختمان‌ها؛ عمل یا فرایند از میان بردن نشانه‌های خرابی، فرسودگی و ویرانی‌ها با مفهوم دوباره سازی و تجدید بنای نو مترادف است (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 سلاقی مردم نیازمند تکثیر و تنوع است. تمرکز اجرایی این طرح‌ها از عهده شهرداری و حتی دولت خارج است. حاصل و دست‌آورد 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 (زاللی و دیگران، ۱۳۹۲: ۸۰). مشارکت کامل تنها در جایی تحقق می‌یابد که مردم بتوانند نقش فعال در فرایند تهیه طرح‌های نوسازی بر عهده گیرند (گانز، ۱۹۸۴).

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. در دیدگاه‌های سنتی مدیریت، توسعه سرمایه‌های اقتصادی، فیزیکی و نیروی انسانی، مهم‌ترین نقش را ایفا می‌کردند، اما در عصر حاضر برای توسعه، بیشتر از آنچه که به سرمایه اقتصادی، فیزیکی و انسانی نیازمند باشیم به سرمایه اجتماعی نیازمندیم، زیرا بدون این سرمایه، استفاده از دیگر سرمایه‌ها به طور بهینه انجام نخواهد شد. از این رو موضوع سرمایه اجتماعی به عنوان یک اصل محوری برای دستیابی به توسعه محسوب شده است (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 (وولک، ۲۰۰۳). 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 بورديو 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 (بورديو، ۱۹۸۶: ۲۴۸). 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 (پوتنام، ۲۰۰۴: ۴). 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 (فوکویاما، ۲۰۰۲: ۲۳). 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 (کلمن، ۱۹۹۰: ۷۴).

برای مفهوم سازی 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). لذا سرمایه اجتماعی را به طور خلاصه می‌توان به معنای هنجارها و شبکه‌هایی دانست که امکان مشارکت مردم در اقدامات جمعی را به منظور کسب سود متقابل فراهم می‌کند (محمدی و دیگران، ۱۳۹۰: ۲۳۸). 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

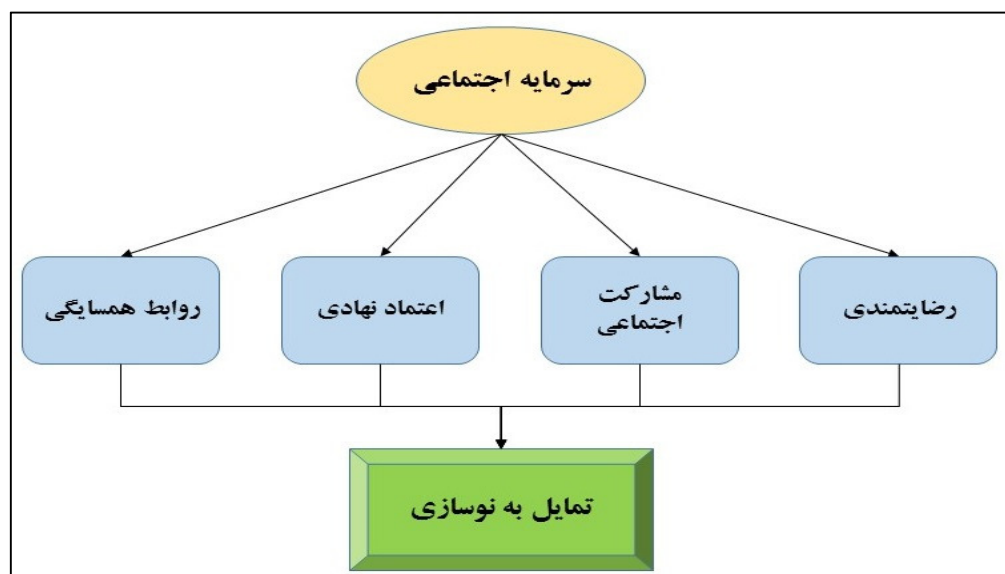
است شامل: اعتماد اجتماعی، مشارکت اجتماعی، انسجام اجتماعی و آگاهی اجتماعی است که هر یک دارای رابطه متعامل با یکدیگر بوده و هر کدام تقویت کننده دیگر است (کوکس، ۲۰۱۰: ۲). ریشه‌های ارتباط سرمایه اجتماعی با مسائل شهری را می‌توان در کتاب «مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی» نوشته «جین جیکوبز» یافت. از دیدگاه 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 درباره بهبود کیفیت زندگی و در مقایسه با نهادهای رسمی مانند پلیس، مسئولیت بیشتری را از خود نشان می‌دهند (جاکوبز، ۱۹۶۱: ۹۱).

در این راستا سرمایه اجتماعی به عنوان 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 صفرآبادی، 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 (گائو، ۲۰۱۲: ۱۷۶). مدیریت شهری در ایران با چالش‌های فراوانی روبروست که یکی از دلایل آن ضعیف بودن بعد مشارکتی مردم در زمینه مدیریت شهری می‌باشد (زمانی و عارفی، ۲۰۱۲: ۸). اهمیت سرمایه اجتماعی در فرایند نو سازی شهری از آن جهت محسوس تر 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 به عنوان ظرفیت‌های درونی و ثروت‌های پنهان در محلات، یک اقدام غیرمتمرکز و از پایین به بالا را نویدبخش باشند.

داده‌ها و روش‌شناسی

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، به منظور سنجش سرمایه اجتماعی، چهار بُعد، رضایتمندی، مشارکت اجتماعی، اعتماد نهادی، روابط همسایگی به عنوان متغیرهای مستقل، با شاخص تمایل به نوسازی به عنوان متغیر وابسته سنجیده شده است. جامعه مورد بررسی در این تحقیق کلیه خانوارهای ناحیه ۲ منطقه ۹ شهر تهران می‌باشد. برای این کار ابتدا با استفاده از فرمول کوکران، نمونه‌ای با حجم ۳۸۲ نفر در بین ساکنین ناحیه به صورت 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 به دلیل تبدیل نمودن متغیرهای پژوهش به متغیرهای شبه‌فاصله‌ای، برای محاسبه میزان اهمیت یا وجود هر ویژگی به گزینه خیلی زیاد ۵، زیاد ۴، متوسط ۳، کم ۲، خیلی کم ۱، تعلق گرفت؛ و سپس امتیاز هر گزینه با حاصل ضرب فراوانی در امتیاز هر گزینه محاسبه و سپس با امتیازات گزینه‌ها امتیاز هر سؤال به دست آمد. با تقسیم جمع امتیازات بر تعداد افرادی که به آن گزینه پاسخ داده‌اند میانگین امتیازات به دست آمد. با توجه به آنکه میانگین امتیاز هر سؤال عددی بین ۱ تا ۵ می‌باشد لذا این معیار برای سنجش اهمیت سؤالات یا گزینه‌ها مورد استفاده قرار گرفت. سپس از آزمون‌های پارامتری چون آزمون *T-test*، ضریب همبستگی پیرسون، رگرسیون چند متغیره و همچنین تحلیل واریانس در محیط نرم‌افزار *SPSS* و همچنین آزمون تخمین تراکم کرنل و توزیع فضایی متغیرها در محیط نرم‌افزار *GIS* استفاده شد.



شکل - ۲: نمودار مدل تحلیلی ارتباط مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی و نوسازی و بهسازی بافت فرسوده

بحث

بررسی اجمالی وضعیت بافت فرسوده منطقه ۹ شهر تهران

نتایج حاصل از تجمیع اطلاعات بلوک‌های آماری منطقه ۹ نشان می‌دهد که در مجموع ۱/۱۵۹/۶۱۵ مترمربع بافت فرسوده در محدوده این منطقه قرار گرفته است که به تفکیک ناحیه یک با ۳۸۵/۳۸۵ مترمربع، ۴۵/۶۵ درصد و ناحیه ۲ با ۶۳۰/۳۳۰ مترمربع، ۵۴/۳۵ درصد از میزان بافت فرسوده را دارا هستند. با توجه به وضعیت بافت فرسوده این منطقه ۳ دفتر نوسازی تسهیل‌گیری در این منطقه قرار دارد که با توجه به میزان بافت فرسوده ۲ دفتر نوسازی در ناحیه ۲ و ۱ دفتر دیگر در ناحیه یک منطقه دایر شده است^۲. از جمله شرایط و تسهیلات سازمان

^۲ - آمار شهرداری منطقه ۹ تهران

نوسازی برابر با مصوب سال ۱۳۹۵ به ساکنین مشمول نوسازی در بافت فرسوده مصوب، تسهیلاتی مطابق با جدول شماره ۱ ارائه می‌گردد که با توجه به وضعیت بافت‌های فرسوده در شهر تهران گامی اجرایی و مفید جهت نوسازی بافت‌های فرسوده تلقی می‌شود اما با توجه به میزان تمایل ساکنین و اعلام نظر سنجی از ساکنین دارای یکسری کاستی‌ها و نواقصی است که بدان اشاره می‌شود.

در ابتدا باید گفت تسهیلاتی که در جدول شماره ۱ آورده شده است مشمول پلاک‌هایی است که طبق طرح بافت فرسوده مصوب، در محدوده بافت فرسوده قرار گرفته باشند که با توجه به بررسی‌های میدانی و نظر سنجی‌های عمومی این موضوع یک عامل منفی بزرگ جهت تمایل به بحث نوسازی بوده است. چه بسا ساکنان پلاک‌های فرسوده‌ای وجود دارند که به شدت علاقه‌مند به امر نوسازی ملک خود بوده‌اند اما با توجه به قرار نگرفتن در بلوک‌های فرسوده مصوب مشمول استفاده از امتیازات در نظر گرفته شده نبوده و این امر در روند نوسازی بافت ناحیه به شدت تأثیر گذاشته است در ضمن ملاک‌هایی که سازمان نوسازی برای اعلام بلوک‌ها بر مبنای یکسری شاخص‌ها در نظر گرفته است در بعضی موارد غیرمنطقی و بعضاً نقشه مصوب بافت فرسوده، قدیمی و بروز نیست که باید سریعاً این خلأ جبران گردد. همچنین در بررسی‌های میدانی محققین، شاخص‌های اعمال بافت فرسوده بر بلوک‌های آماری بر مبنای دسترسی به راه‌های اصلی شریانی یا ریزدانگی و غیره مطابق با طرح نوسازی بافت فرسوده ناعادلانه و در برخی موارد غیرمنطقی به نظر می‌رسد که چه بسا اعمال این محدودیت‌های اجرایی و فیزیکی بر محدوده‌های شهری مانع از تسریع روند نوسازی گردیده است در این بین سازمان نوسازی به واسطه دفاتر تسهیل‌گیری می‌بایست اولویت و افزایش تسهیلات را بر بافت فرسوده اعمال نمایند و سایر بلوک‌های آماری را نیز مشمول دریافت تسهیلات نمایند در غیر این صورت پلاک‌های فرسوده در بلوک‌های غیرمصوب با توانایی مالی ضعیف عملاً انگیزه و قدرت کافی در جهت نوسازی املاک خویش به دست نخواهند آورد.

عامل بازدارنده جهت نوسازی طبق مصوب طرح، سود بالای وام نوسازی بافت فرسوده عنوان گردیده است که بنابر نظرات و بررسی‌های صورت گرفته است، وام‌های مورد نظر با سود ۱۸ درصد ارائه می‌گردد که ۹ درصد توسط سازمان نوسازی پرداخت می‌گردد؛ اما همچنان سود دریافتی میل و انگیزه جهت دریافت وام‌های ابلاغی را کاهش می‌دهد و توان بازپرداخت را از ساکنین خواهد گرفت که با توجه ارائه یافته‌های توصیفی از نمونه مورد مطالعه در ناحیه مورد نظر، ۳۵/۸ درصد را بازنشستگان و ۴/۷ را افراد بیکار تشکیل می‌دهند که قطعاً این افراد توان بازپرداخت اقساط وام به‌ویژه سود مازاد را نخواهند داشت و بر همان میزان تجربیات سایر استفاده‌کنندگان از طرح در این زمینه اثر به شدت منفی در نگاه به این موضوع داشته است. همچنین میزان وام موجود برای هر طبقه مسکونی ۵۰ میلیون عنوان شده که طبق نظر ساکنین با توجه به هزینه‌های نوسازی کفایت نمی‌کند و این وام اصلاً توجهی به مترای پلاک فرسوده نکرده و برای همه واحدهای مسکونی بدون توجه به مترای مقدار وام ثابتی هست که یک نقص بزرگ محسوب می‌گردد؛ اما برای بازپرداخت همین مبلغ دریافتی و شروع بحث نوسازی نیازمند پس‌انداز خود مالک برای شروع امر نوسازی بوده که اکثریت عدم توانایی مالی را ابراز

می‌کنند. در این زمینه با افزایش میزان وام‌های پرداختی توسط سازمان نوسازی می‌بایست سود دریافتی عملاً به صفر برسد تا ساکنین با اشتیاق بیشتری جهت دریافت مزایای نوسازی بافت‌های فرسوده اقدام نمایند.

جدول - ۱: بسته تشویقی مصوب سازمان نوسازی ۱۳۹۵

مشوق ها	نوع پروانه	مساحت عرصه (طبق سند مالکیت)					
		5 < S < 75	75 ≤ S < 100	100 ≤ S < 150	150 ≤ S < 200	200 ≤ S < 300	S ≥ 300
تخفیفات عوارض صدور پروانه (درصد از مازد مصوب)	انفرادی	50	50	100	100	100	50
	تجمیعی	50	100	100	100	100	100
تراکم تشویقی	انفرادی	*	*	یک طبقه (نهایتاً ۴ طبقه)	حداکثر یک	حداکثر یک	حداکثر یک
	تجمیعی	*	*	یک طبقه (نهایتاً ۴ طبقه)	حداکثر دو طبقه	حداکثر دو طبقه	حداکثر دو طبقه
پارکینگ	انفرادی	مطابق طرح	مطابق طرح	خرید یک واحد کسری پارکینگ	خرید یک واحد کسری پارکینگ	خرید یک واحد کسری پارکینگ	مطابق طرح
	تجمیعی	مطابق طرح	مطابق طرح	✓	✓	✓	✓
پرداخت هزینه طراحی رایگان نما	انفرادی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	تجمیعی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
پرداخت کمک هزینه اجرای نما	انفرادی	*	*	✓	✓	✓	✓
	تجمیعی	*	*	✓	✓	✓	✓
پرداخت وام نوسازی بافت فرسوده	انفرادی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	تجمیعی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
شمول یارانه سود بانکی تسهیلات (۹ درصد سود)	انفرادی	*	*	✓	✓	✓	*
	تجمیعی	*	*	✓	✓	✓	✓
شمول یارانه سود بانکی (معادل ۹ درصد سود - توسط شهرداری)	انفرادی	*	*	*	✓	✓	*
	تجمیعی	*	*	✓	✓	✓	✓
پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن	انفرادی	*	*	*	*	*	*
	تجمیعی	*	*	✓	✓	✓	✓
تخفیف ۱۰۰ درصد هزینه انشعاب برق	انفرادی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	تجمیعی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
تخفیف ۱۰۰ درصد هزینه انشعاب گاز	انفرادی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	تجمیعی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
تخفیف ۱۰۰ درصد هزینه انشعاب آب و فاضلاب	انفرادی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	تجمیعی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
تخفیف ۱۰۰ درصد مجوزهای حفاری	انفرادی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	تجمیعی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
شمول تخفیف ۱۰۰ درصد خدمات بهداشتی	انفرادی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	تجمیعی	✓	✓	✓	✓	✓	✓

منبع: (سایت سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۶).

یافته‌های توصیفی تحقیق

این بخش از یافته‌ها برای شنا سایی و وضعیت نمونه آماری مورد مطالعه تنظیم شده و نتایج آن بیشتر به صورت درصد، فراوانی و میانگین آمده است. بر اساس داده‌های جمع‌آوری شده از کل نمونه آماری که بالغ بر ۳۸۲ خانوار است. ۲۱۶ نفر نمونه مورد مطالعه را که معادل ۵۶/۵۲ درصد کل پاسخ‌گویان است را مردان و ۴۳/۴۸ درصد باقی مانده را زنان تشکیل می‌دهند. از نظر تحصیلات ۱۲/۲ درصد پاسخ‌گویان بی‌سواد، ۴۰ درصد نمونه مورد مطالعه دارای تحصیلات زیردیپلم، ۲۹/۵۸ درصد نمونه دارای مدرک دیپلم و ۱۸/۱۹ درصد باقی‌مانده را

افرادی که دارای تحصیلات دانشگاهی یا به عبارتی دیگر فوق‌دیپلم به بالا بوده‌اند، تشکیل داده‌اند. همچنین مشخصات سنی پاسخ‌گویان بدین صورت است که ۲۵/۳ درصد نمونه در گروه ۱۸ تا ۳۵، ۱۹/۷ درصد در گروه ۳۶ تا ۴۵، ۲۶/۷ درصد در رنج سنی ۴۶ تا ۶۰ سال و ۲۸/۳ درصد باقی‌مانده نمونه بالای ۶۰ سال سن دارند. از نظر میزان فعالیت؛ ۹/۳ درصد نمونه را افراد کارمند، ۳۳/۵ درصد دارای فعالیت آزاد، ۴/۷ درصد بیکار، ۳۵/۸ درصد بازنشسته، ۸/۶ درصد خانه‌دار، ۶/۷ درصد کارگر و ۱/۳ درصد باقی‌مانده را سایر گروه‌های شغلی تشکیل می‌دهند. همچنین بررسی اجمالی ساختار قومیتی بر اساس نمونه مورد مطالعه حاکی از وجود اکثریت قومیت فارس و آذری به ترتیب با درصد ۵۰/۳ و ۳۸/۳ می‌باشد. در سایر گروه‌های اجتماعی، به ترتیب قومیت کرد با ۳/۵ درصد، گیلگ با ۲/۸ درصد، لر با ۲/۱ درصد، مازنی با ۱/۷ درصد، تات با ۰/۴ درصد، عرب با ۰/۱ درصد و ملیت غیرایرانی با ۰/۸ درصد جامعه آماری مورد مطالعه را تشکیل داده‌اند. در رابطه با تصرف ملک در سطح ناحیه مورد مطالعه ۶۲/۷ درصد نمونه مطالعه شده مالک ساختمان مسکونی و ۳۷/۳ درصد باقی‌مانده نوع و وضعیت تصرف ملک خود را مستأجر اعلام کرده‌اند.



شکل - ۳: پلاک‌های ثبتی مورد مطالعه

بر اساس یافته‌های جدول شماره ۲ بررسی‌ها نشان‌دهنده آن است که حدود ۶۰/۳ درصد نمونه مورد مطالعه دارای سابقه سکونت بیش از ۱۵ سال در این ناحیه هستند. همچنین در سایر بازه‌های زمانی به ترتیب در بازه زمانی ۱۰ تا ۱۵ سال ۸/۶ درصد، در بازه زمانی ۵ تا ۱۰ سال ۶/۸ درصد، در بازه زمانی ۱ تا ۵ سال ۱۸/۶ درصد و در بازه زمانی کمتر از یکسال ۵/۷ درصد است که نشان می‌دهد کمترین سابقه سکونت در این بازه زمانی قرار گرفته است.

جدول- ۲: میانگین پاسخگویان از لحاظ مدت سکونت در محله

مدت سکونت در محله	فراوانی	درصد فراوانی
زیر یک سال	۲۲	۵/۷
۱ تا ۵ سال	۷۱	۱۸/۶
۵ تا ۱۰ سال	۲۶	۶/۸
۱۰ تا ۱۵ سال	۳۳	۸/۶
۱۵ سال بیشتر	۲۳۰	۶۰/۳
مجموع	۳۸۲	۱۰۰

در رابطه با حُسن انتخاب محله جهت اسکان جامعه مورد مطالعه جدول شماره ۳ ابراز می‌دارد که بیشترین جامعه آماری با ۲۹ درصد، دلیل خود را برای انتخاب محله قیمت مناسب مسکن اعلام کرده‌اند. به ترتیب در سایر ویژگی‌ها علاقه به زندگی در این محله با ۱۹/۴۴، تولد از ابتدای زندگی در محله با ۱۸/۴۷، نزدیکی به محل کار با ۱۸/۱۹ و نزدیکی به اقوام با ۱۴/۸۶ درصد در رده‌های بعدی قرار داشته است که در بین قیمت مناسب مسکن با توجه به موقعیت جغرافیایی منطقه ۹ در بالاترین اولویت قرار گرفته است.

جدول- ۳: میانگین پاسخگویان از نظر حسن انتخاب محله برای سکونت

مزیت انتخاب محله	تولد در محله	نزدیکی به اقوام	محله را دوست دارم	قیمت مناسب مسکن	نزدیکی به محل کار	مجموع
فرسوده	۷۱	۵۷	۷۴	۱۱۱	۶۹	۳۸۲
میانگین	۱۸/۴۷	۱۴/۸۶	۱۹/۴۴	۲۹	۱۸/۱۹	۱۰۰

- یافته‌های استنباطی

در این بخش ابتدا سنجش سرمایه اجتماعی در سطح ناحیه ۲ منطقه ۹ بر اساس تحلیل هر یک از شاخص‌های آن به صورت جداگانه انجام شده است و در ادامه با استفاده از تکنیک‌های آماری همبستگی، میزان ارتباط هر از شاخص‌ها با یکدیگر آورده شده است. همچنین برای کمی کردن میزان کیفیت زندگی طبق روش مقیاس سازی، ابتدا برای هر گویه پرسشنامه، اعداد ۱-۵ طبق طیف لیکرت در نظر گرفته شد (عدد ۱ برای پاسخ‌های خیلی کم، عدد ۲ برای پاسخ‌های کم، عدد ۳ برای پاسخ‌های متوسط، عدد ۴ برای پاسخ‌های زیاد و عدد ۵ برای پاسخ‌های خیلی زیاد). بعد از این عمل میزان عددی شاخص‌های سرمایه اجتماعی از میانگین حسابی گویه‌های مربوط به هر کدام به دست آمده است و در آخر برای به دست آوردن میزان کلی سرمایه اجتماعی در سطح محله از میانگین حسابی کل شاخص‌ها استفاده شده است.

جدول- ۴: میانگین، واریانس و انحراف معیار شاخص‌های سرمایه اجتماعی و تمایل نوسازی

شاخص	میانگین	واریانس	انحراف معیار
رضایتمندی	۳/۵۷	۰/۴۰۸	۰/۶۳۸
مشارکت اجتماعی	۳/۱۳	۰/۴۵۲	۰/۶۷۲
اعتماد نهادی	۲/۰۸	۰/۸۸۲	۰/۹۳۹
روابط همسایگی	۲/۳۹	۰/۷۳۲	۰/۸۵۹
سرمایه اجتماعی	۲/۷۹	۰/۵۰۷	۰/۵۰۰
تمایل به نوسازی	۳/۷۵	۰/۲۵۱	۰/۷۱۲

عامل اول: رضایتمندی: در این شاخص 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 و چه بسا متقابلاً میزان رضایتمندی خود از میزان روابط همسایگی، اعتماد نهادی و دیگر شرایط محیطی به دست می‌آید. اهمیت سنجش این شاخص جهت تمایل به نوسازی مسکن فرسوده بدین جهت است که اگر چنانچه میانگین شاخص فوق در وضعیت مناسبی قرار نداشته باشد به تبع آن تمایل به نوسازی و زندگی در ناحیه از اهمیت کمتری برخوردار گشته و چه بسا با وجود توان مالی ساکنین تمایل به نوسازی پایین و حتی تفکر مهاجرت به سایر مناطق وجود خواهد داشت. خوشبختانه میزان رضایتمندی با توجه به میانگین جدول شماره ۴ در سطح ناحیه مطالعاتی با میانگین ۳/۵۷ در وضعیت خوبی قرار گرفته است و از این جهت اهمیت و توجه به سایر شاخص‌های تأثیرگذار بیشتر حائز اهمیت خواهد بود.

عامل دوم: مشارکت اجتماعی: در این عامل گویه‌هایی از قبیل تمایل به شرکت در جلسات رفع مشکلات محلی، میزان تمایل همکاری با همسایه‌ها در رابطه با رفع مشکلات محلی، تمایل به حضور داوطلبانه در جهت پیگیری مسائل محلی و گزارش و تماس با سازمان‌های مربوطه جهت رسیدگی به مشکلات محلی سنجیده شده است. مقدار ویژه این عامل طبق جدول شماره ۴ در طیف لیکرت برابر با ۳/۱۳ است که ۴۵/۲ درصد از واریانس را تبیین می‌کند. این امر نشان‌دهنده آن است که مشارکت عمومی که ریشه در باورها و اعتقادات فرهنگی مردم ناحیه دارد بیشترین تأثیرات را بر روی سرمایه اجتماعی دارد. به طوری که این عامل به عنوان بستر و علل سایر عامل‌ها محسوب می‌شود که در صورت تقویت این عامل می‌توان به بهبود و ارتقا سایر عوامل تأثیرگذار در سرمایه اجتماعی از جمله اعتماد نهادی امیدوار بود. در کل میانگین مشارکت اجتماعی بالاتر از متوسط میانگین را نشان داده است که این امر با توجه به سکونت بیش از ۶۰ درصدی جامعه مورد مطالعه در طیف بالاتر از پانزده

سال، این میزان مشارکت و همکاری اجتماعی امری طبیعی و قابل پیش‌بینی بوده است و با توجه به درصد بالای نحوه تصرف ملکی توسط مالکان این شاخص در وضعیت بهتری نسبت به سایر شاخص‌ها قرار دارد.

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 موردبررسی 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 نو سازی دارای اهمیتی فوق‌العاده است اگر میزان این شاخص در وضعیت مناسبی نباشد حتی باوجود ارائه تسهیلات قابل توجه حس همکاری متقابل جهت نو سازی و بهسازی بافت فرسوده بسیار ضعیف خواهد بود. با توجه به جدول شماره ۴ میزان اعتماد نهادی ۲/۲۰۸ است که کمترین میانگین از شاخص‌های سرمایه اجتماعی را به دست آورده است که با توجه به اهمیت این شاخص در زمینه نو سازی بافت فرسوده می‌بایست اهمیت و توجه ویژه‌ای در جهت افزایش اعتماد نهادی صورت بگیرد که این عامل از طریق مشارکت شهروندان در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری و توجه به حل مشکلات اهالی به دست خواهد آمد.

عامل: 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 موضوع سنجش شناخت همسایگان نسبت به یکدیگر، درجه میزان اعتماد و همکاری بین همسایگان را مورد ارزیابی قرار داده است. این شاخص به‌عنوان یکی از شاخص‌های مهم سازنده سرمایه اجتماعی در خصوص نو سازی بافت‌های فرسوده از اهمیت خاصی برخوردار است. با توجه به مترژ پایین منازل مسکونی و نیاز به مترژ بیشتر جهت نیاز به پارکینگ و عقب‌نشینی قریب به‌اتفاق بافت موجود با توجه به طرح‌های تفصیلی موجود، نیاز به تجمیع منازل مسکونی جهت رفع مشکلات این‌چنینی بسیار احساس می‌شود. متأسفانه میانگین شاخص روابط هم‌سایگی با توجه به میانگین جدول شماره ۴، ۲/۳۹ و کمتر از متوسط میانگین 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 نو سازی ملک خویش اعلام کرده‌اند.

عامل: تمایل به نو سازی: در بررسی این موضوع که متغیر تمایل به نو سازی ساکنین بافت فرسوده ناحیه ۲ تا چه حد است؟ فرض صفر و مقابل، به زبان آماری به این صورت مطرح می‌شود که: فرض صفر (H_0) تمایل به نو سازی ساکنین ناحیه ۲ در حد رو به پایین است. فرض مقابل (H_1)، میزان تمایل به نو سازی ساکنان ناحیه در سطح زیادی است. با محاسبه متغیر تمایل به نو سازی و فرض نرمال بودن این متغیر، از آزمون پارامتری استیودنت برای آزمودن آن استفاده شد که نتایج آن در جدول زیر ارائه شده است.

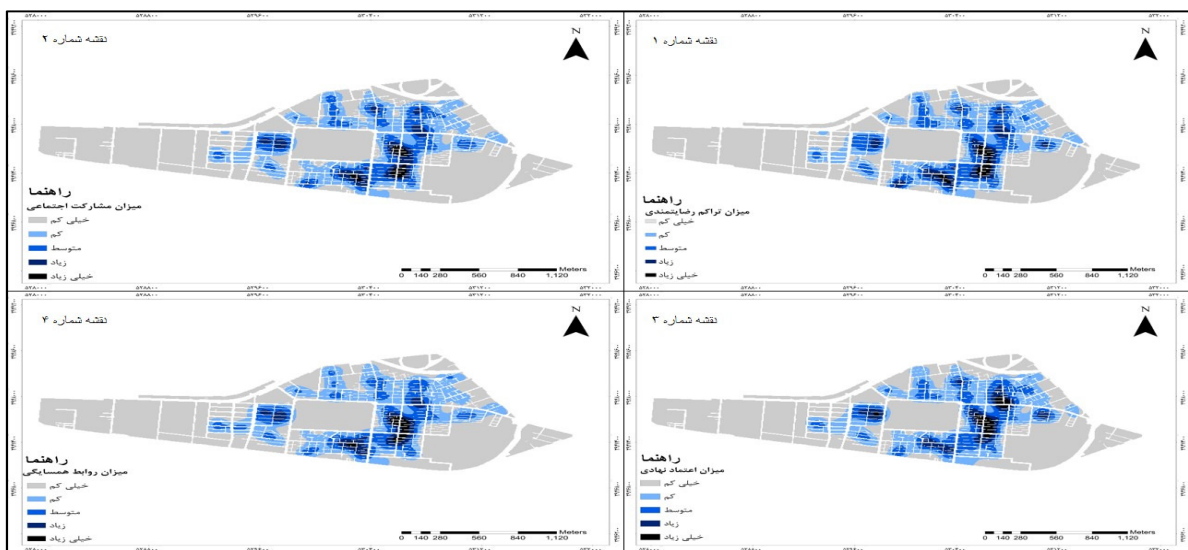
جدول- ۵: سنجش میزان تمایل به نوسازی با آزمون T مستقل

df	$Sig. (2-tailed)$	T	تمایل به نوسازی
۳۸۱	۰/۰۰۰	۲۸/۴۰۰	

با مقایسه آماره آزمون با مقدار به دست آمده از جدول شماره ۵، توزیع احتمال تی استیودنت در سطح اطمینان ۹۹ درصد مشاهده می شود که چون مقادیر آماره آزمون محاسبه شده (۲۸/۹۱) از مقدار تی جدول که برابر با ۲/۶۲۶ است، بزرگ تر می باشد لذا داده ها شواهد کافی برای رد فرض صفر را نشان داده و بنابراین فرض مقابل با اطمینان ۹۹ درصد پذیرفته می شود. قبول فرض مقابل بدین معناست که تمایل به نوسازی ساکنان محدوده ناحیه ۲ در سطح متوسط به بالایی قرار دارد.

تحلیل فضایی شاخص های سرمایه اجتماعی

جهت ارزیابی و سنجش پراکندگی شاخص های سازنده سرمایه اجتماعی در سطح ناحیه مورد مطالعه، توزیع فضایی این شاخص ها در شکل شماره ۳ به نمایش درآمده است. نتایج فضایی هر چهار نقشه ذیل نشان می دهد که تراکم شاخص های سرمایه اجتماعی در قسمت های خاصی به صورت متراکم و خوشه ای بوده است و نسبت به سایر بخش ها میزان رضایتمندی، مشارکت اجتماعی، اعتماد نهادی و روابط همسایگی از میزان بالاتری برخوردار بوده است. در واقع متراکم ترین بخش شاخص های سرمایه اجتماعی در هر چهار نقشه ذیل مابین خیابان دانشگاه هوایی از شرق، خیابان طحاحانی از غرب و خیابان شمشیری از قسمت شمالی قرار گرفته است. به طور کلی با توجه به وجود بافت فرسوده بیشتر در بخش های میانی ناحیه ۲ نسبت به سایر بخش های ناحیه، این محدوده ها بیشتر مورد سنجش و ارزیابی قرار گرفته است و به همین ترتیب در این محدوده ها با توجه به وجود بافت فرسوده متراکم میزان تراکم و درصد این شاخص ها نیز در وضعیت بالاتری قرار گرفته است.



شکل - ۴: توزیع فضایی شاخص های سرمایه اجتماعی

تحلیل همبستگی شاخص‌های سرمایه اجتماعی با تمایل به نوسازی

با توجه به یافته‌های حاصل از آزمون همبستگی پیرسون که بین شاخص‌های سرمایه اجتماعی به‌عنوان متغیرهای مستقل با شاخص تمایل به نوسازی که به‌عنوان متغیر وابسته تحقیق گرفته شد، متوجه این نکته می‌شویم که در اکثر شاخص‌ها به‌جز شاخص اعتماد نهادی، نوعی همبستگی مثبت بین متغیرهای مستقل با وابسته وجود دارد. طبق نتیجه به دست آمده میزان همبستگی بین شاخص اعتماد نهادی با تمایل به نوسازی برابر با $0/032-$ شده است که نشان از این موضوع دارد که هر چه میزان اعتماد نهادی در سطح ناحیه بالا رفته است، تمایل به نوسازی با کاهش روبرو شده است. در واقع نوعی همبستگی معکوس و منفی بین این دو شاخص برقرار است؛ اما با توجه به میزان آزمون که برابر با $0/032-$ است، نشان از همبستگی بسیار پایین این دو شاخص دارد زیرا نتیجه آزمون به صفر که نشان‌دهنده عدم همبستگی دو شاخص است بسیار نزدیک می‌باشد.

در رابطه با نظر به میزان همبستگی شاخص مشارکت اجتماعی با تمایل به نوسازی، می‌توان این‌گونه بیان داشت که این شاخص بالاترین میزان را در بین دیگر شاخص‌ها در رابطه با همبستگی با متغیر وابسته تمایل به نوسازی دارد. به‌طوری که نتیجه همبستگی این دو شاخص در آزمون پیرسون برابر با $0/487$ می‌باشد که نشان از همبستگی مستقیم و مثبت بین این دو شاخص است. همچنین میزان *sig* که برابر با $0/00$ بوده است نشان از این موضوع دارد که میزان رابطه این دو متغیر با سطح اطمینان ۹۹ درصد معنادار می‌باشد. لذا همان‌گونه که ذکر شد مشارکت اجتماعی بیشترین تأثیر را در سرمایه اجتماعی دارد. به‌طوری که این عامل به‌عنوان بستر و علت سایر عامل‌ها محسوب می‌شود که در صورت تقویت این عامل در بین ساکنین ناحیه می‌توان به بهبود و ارتقاء سایر عوامل تأثیرگذار در سرمایه اجتماعی از جمله اعتماد نهادی امیدوار بود. در این عامل گویه‌هایی از قبیل تمایل به شرکت در جلسات رفع مشکلات محلی، میزان تمایل همکاری با همسایه‌ها در رابطه با حل مشکلات محلی، تمایل به حضور داوطلبانه در جهت پیگیری مسائل محلی و گزارش و تماس با سازمان‌های مربوطه جهت رسیدگی به مشکلات محلی سنجیده شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود این شاخص یکی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار در تمایل نوسازی در سطح ناحیه محسوب می‌شود و رابطه مستقیمی بر تمایل به نوسازی ناحیه دارد. شاخص موردنظر دیگر رضایتمندی است. این شاخص رابطه نسبتاً مستقیم و مثبتی با تمایل به نوسازی دارد. به‌طوری که براساس مقدار *sig* آزمون پیرسون که برابر با $0/000$ شده است نشان از این موضوع دارد که میزان رابطه بین این دو شاخص در سطح اطمینان ۹۹ درصد معنادار بوده است. بدین معنی که هر چه میزان رضایتمندی ساکنین ناحیه، نسبت تعلق و شرایط محلی زیادتر شده است به همان میزان نیز در افراد تمایل به نوسازی افزایش یافته است. در واقع می‌توان این‌گونه بیان داشت که حس تعلق به مکان و رضایتمندی از شرایط موجود در رابطه با نوسازی و تمایل به بهبود شرایط محیطی و مسکونی از جهت سکونت دائم به‌موازات رضایتمندی نقش بسیار مؤثری جهت رسیدگی به مخاطرات محلی و مسکونی داشته و از این طریق می‌تواند

میزان تمایل به نوسازی را در آنان افزایش یابد. از جمله مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار دیگر در امر نوسازی را باید در شاخص روابط همسایگی دانست. در واقع 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 نیاز به پارکینگ و عقب‌نشینی با توجه به بافت تودرتو و پر پیچ‌وخم، تجمع پلاک‌های همسایه از مهم‌ترین اولویت‌های نوسازی بافت‌های فرسوده هست. در این رابطه همان‌گونه که در جدول شماره (۶) مشاهده می‌شود، این دو شاخص از میزان مناسبی از همبستگی بر طبق آزمون پیرسون برخوردارند. به‌طوری که نتیجه آزمون همبستگی این دو شاخص برابر با ۰/۲۳۷ می‌باشد؛ که نشان از همبستگی مستقیم و مثبت این دو شاخص هست یعنی هرچه میزان شاخص روابط همسایگی در بین ساکنین ناحیه بیشتر شده است، این عامل خود باعث افزایش میزان تمایل به نوسازی افراد شده است. با توجه به میزان *Sig* این دو شاخص که برابر با ۰/۰۰۱ است سطح معنی‌داری رابطه این دو شاخص از میزان بسیار بالایی برخوردار است. به‌طوری که می‌توان گفت رابطه بین این دو شاخص با سطح اطمینان ۹۹ درصد معنی‌دار می‌باشد.

جدول-۶: آزمون همبستگی پیرسون تمایل به نوسازی با ابعاد سرمایه اجتماعی

شاخص‌های سرمایه اجتماعی		رضایتمندی	مشارکت اجتماعی	اعتماد نهادی	روابط همسایگی	سرمایه اجتماعی
تمایل به نوسازی	<i>Pearson Correlation</i>	۰/۱۹۷**	۰/۴۸۷**	-۰/۰۳۲	۰/۲۳۷**	۰/۳۱۳**
	<i>Sig. (2-tailed)</i>	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۳۹۹	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
	<i>N</i>	۳۸۲	۳۸۲	۳۸۲	۳۸۲	۳۸۲

***. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).*

همان‌طور که پیش‌بینی می‌شد بین سرمایه اجتماعی و میزان تمایل به نوسازی یک رابطه مستقیم و معناداری وجود دارد که در این بین سرمایه اجتماعی به‌عنوان متغیر مستقل بر میزان متغیر وابسته نوسازی اثر مثبت خواهد گذاشت اما نکته اصلی در این بین تأثیر یکایک و مستقل شاخص‌های سازنده سرمایه اجتماعی مدنظر بود تا اولاً میزان هر یک از شاخص‌ها به صورت جداگانه سنجیده شود و نقاط ضعف و قوت شناسایی و راهکارهایی در این جهت تبیین شود که در بخش قبلی در این خصوص شرح مفصل شد؛ اما اثر مستقیم سرمایه اجتماعی بر تمایل به نوسازی در محدوده مورد مطالعه در جدول شماره ۶ نشان داده شده است که میزان همبستگی این دو متغیر عدد ۰/۳۱۳ را نشان می‌دهد که یک رابطه مثبت و در حد متوسط است و با توجه به میزان *Sig* این دو شاخص که برابر با ۰/۰۰۱ است سطح معنی‌داری رابطه این دو شاخص از میزان بسیار بالایی برخوردار است. به‌طوری که می‌توان گفت رابطه بین این دو شاخص با سطح اطمینان ۹۹ درصد معنی‌دار می‌باشد. لذا طبق این نتیجه که از طریق آزمون پیرسون به دست آمده است می‌توان گفت هر چه میزان سرمایه اجتماعی در سطح ناحیه افزایش پیدا کند، تمایل به نوسازی ساکنان نیز با افزایش روبرو خواهد بود. همچنین در این رابطه و با توجه به میزان *Sig* این دو شاخص که برابر با ۰/۰۰۱ است سطح معنی‌داری رابطه این دو شاخص از میزان بسیار بالایی برخوردار است. به‌طوری که می‌توان گفت رابطه بین این دو شاخص با سطح اطمینان ۹۹ درصد معنی‌دار هست.

تحلیل رگرسیون چند متغیره

هدف اصلی از کاربرد رگرسیون چند متغیره آن است که ترکیبی خطی از متغیرهای مستقل را به گونه‌ای ایجاد کند که حداکثر همبستگی را با متغیر وابسته نشان دهد. در نتیجه از ترکیب خطی می‌توان برای پیش‌بینی مقادیر متغیر وابسته استفاده کرد و اهمیت هر یک از متغیرهای مستقل را در پیش‌بینی مورد نظر اربابی نمود. در این تحقیق از روش هم‌زمان استفاده شده است. در این روش کلیه متغیرهای مستقل، هم‌زمان وارد مدل می‌شوند تا تأثیر کلیه متغیرهای مهم و غیر مهم بر متغیر وابسته مشخص شود؛ که این رابطه چند متغیره میان متغیرهای مستقل با وابسته در جدول شماره ۷ آورده شده است.

جدول-۷: تحلیل رگرسیون چند متغیره تمایل به نوسازی

ضریب تبیین تعدیل شده	ضریب تبیین	ضریب همبستگی چندگانه
<i>Adjusted R Square</i>	<i>R Square</i>	<i>R</i>
۰/۲۳۸	۰/۲۴۲	۰/۴۹۲

با توجه به جدول شماره ۷، مقدار ضریب همبستگی (*R*) بین متغیرها ۰/۴۹۲ است که نشان می‌دهد بین مجموعه متغیرهای مستقل (سرمایه اجتماعی) و متغیر وابسته تحقیق (تمایل به نوسازی)، همبستگی متوسط نسبتاً بالایی وجود دارد. مقدار ضریب تبیین تعدیل شده (*Adjusted R Square*) برابر با ۰/۲۴۲ است که نشان می‌دهد ۲۴/۲ درصد از کل تغییرات میزان تمایل به نوسازی وابسته به متغیرهای سرمایه اجتماعی است؛ به عبارت دیگر مجموع متغیرهای مستقل بیش از ۲۴ درصد از واریانس متغیر وابسته را پیش‌بینی می‌کند.

جدول-۸: تحلیل واریانس رگرسیون چند متغیره تمایل به نوسازی

سطح معناداری	کمیت <i>F</i>	میانگین مربعات	درجه آزادی	مجموع مربعات	منبع تغییرات
۰/۰۰۰	۵۷/۰۰۱	۲۲/۰۵۰	۴	۸۸/۲۰۰	اثر رگرسیونی
		۰/۳۸۷	۲۹۷	۲۷۶/۵۸۹	باقیمانده
			۳۸۱	۳۶۴/۷۸۹	کل

با توجه به معناداری آزمون *F* که برابر با ۵۷/۰۰۱، در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ است، می‌توان نتیجه گرفت که مدل رگرسیونی تحقیق مرکب از چهار متغیر مستقل و یک متغیر وابسته، مدل خوبی بوده و مجموعه متغیرهای مستقل قادرند تغییرات متغیر وابسته (تمایل به نوسازی) را تبیین کنند.

جدول-۹: سطح معناداری متغیر مستقل بر متغیر وابسته

متغیر مستقل	<i>B</i>	<i>Beta</i>	<i>T</i>	<i>Sig.</i>	<i>Partial</i>	<i>Part</i>
رضایتمندی	۰/۰۱۷	۰/۰۱۵	۰/۴۱۴	۰/۶۷۹	۰/۰۱۵	۰/۰۱۳
مشارکت اجتماعی	۰/۵۰۵	۰/۴۷۷	۱۲/۲۲۶	۰/۰۰۰	۰/۴۱۶	۰/۳۹۸
اعتماد نهادی	-۰/۰۵۰	-۰/۰۶۶	-۱/۹۹۷	۰/۰۴۸	-۰/۰۷۴	-۰/۰۶۴
روابط همسایگی	۰/۰۱۵	۰/۰۱۸	۰/۵۰۳	۰/۶۱۵	۰/۰۱۹	۰/۰۱۶

بر اساس ضریب رگرسیون استاندارد شده (ضریب *Beta*) می‌توان سهم نسبی هر متغیر مستقل را در مدل مشخص کرد. با توجه ضریب بتا مشخص می‌گردد که از میان متغیرهای مستقل، متغیر مشارکت اجتماعی با ضریب رگرسیونی ۰/۴۷۷، بیشترین تأثیر رگرسیونی را روی متغیر وابسته دارد. پس از آن به ترتیب متغیر روابط همسایگی و رضایتمندی، با ضریب ۰/۰۱۸ و ۰/۰۱۵ میزان تأثیر را روی متغیر وابسته گذاشته‌اند؛ اما متغیر مستقل اعتماد نهادی با ضریب رگرسیونی ۰/۰۵- تأثیری منفی روی متغیر وابسته داشته است.

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 پیامد گرا بوده و برنامه‌های آن‌ها مبتنی بر استحقاق جوامع هدف بودند، رویکردی دارای - مبنا اتخاذ می‌کنند که طی آن فرآیند، اهمیت به مراتب 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 دارایی 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 بهسازی و نوسازی بافت فرسوده ناحیه سه منطقه ده تهران موردسنجش قرار گیرد.

به‌طور کلی نتایج حاصل از این مطالعه نشان داد که در محدوده مورد مطالعه علی‌رغم فرسودگی نسبی واحدها، بافت اجتماعی ناحیه از همگنی نسبی مناسبتی به دلیل حضور ساکنان اولیه در محل برخوردار است؛ زیرا طبق یافته‌های تحقیق حدود ۷۰ درصد از ساکنان بیش از ۱۰ سال سابقه سکونت در ناحیه را داشته و نحوه تصرف مسکن ۶۳ 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 ۳/۵۷ در طیف لیکرت بالاترین میزان را در بین شاخص‌های چهارگانه سرمایه اجتماعی به خود اختصاص دهد. در رتبه دوم از نظر میزان برخوردار از شاخص‌های سرمایه اجتماعی، مربوط به شاخص مشارکت اجتماعی است به‌طوری که این شاخص با میانگین ۳/۱۳ در رتبه دوم برخوردار از شاخص‌های سرمایه اجتماعی قرار دارد. رتبه سوم و چهارم شاخص‌های سرمایه اجتماعی مربوط به شاخص‌های روابط همسایگی و اعتماد نهادی هست که هر کدام به ترتیب با میانگین ۲/۳۹ و ۲/۰۸ کمترین میزان را در بین

چهار شاخص سرمایه اجتماعی به خود اختصاص داده‌اند. همان‌گونه که مشاهده می‌شود میانگین کلی شاخص سرمایه اجتماعی به حد متوسط که برابر با ۳ می‌باشد نمی‌رسد و در واقع میانگین کلی شاخص سرمایه اجتماعی در سطح ناحیه برابر با ۲/۷۹ هست که این موضوع نشان از میزان متوسط به پایین سطح سرمایه اجتماعی در سطح ناحیه دارد. علیرغم این موضوع میزان تمایل به نوسازی در سطح محله از مقدار قابل قبولی برخوردار است به طوری که این شاخص با میانگین ۳/۷۵ 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 موضوع را نیز باید ناشی از قدمت بالای اکثریت ساکنین ناحیه و نیز مالک بودن درصد زیادی از ساکنین عنوان کرد.

سپس با استفاده از ضریب همبستگی پیرسون رابطه بین متغیرهای سرمایه اجتماعی به‌عنوان متغیرهای مستقل با متغیر تمایل به نوسازی به عنوان متغیر وابسته مورد بررسی قرار گرفت. نتایج نشان می‌دهد که رابطه مستقیم و مثبتی بین شاخص‌های سرمایه اجتماعی به‌جز شاخص اعتماد نهادی با متغیر وابسته تمایل به نوسازی برقرار است. بدین ترتیب با افزایش هر یک از این شاخص‌ها، میزان تمایل به نوسازی نیز با افزایش روبرو بوده است و تنها متغیری که رابطه معکوسی با نوسازی داشته است متغیر اعتماد نهادی بوده است که ضریب همبستگی پیرسون آن برابر با ۰/۳۲- هست که با توجه به مقدار خیلی کم این شاخص و نزدیک بودن ضریب این شاخص به صفر می‌توان گفت همبستگی معکوس بین این دو شاخص چندان معنادار نبوده و از همبستگی اندکی برخوردارند. سایر شاخص‌های سرمایه اجتماعی که شامل مشارکت اجتماعی، روابط همسایگی و رضایتمندی می‌باشند، هرکدام با ضریب همبستگی به ترتیب، ۰/۴۸۷، ۰/۲۳۷ و ۰/۱۹۷ دارای رابطه مستقیم و مثبت با متغیر وابسته تحقیق دارند؛ که این موضوع نشان‌دهنده آن است که در اولین گام باید به‌منظور 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 تا با افزایش اعتماد مردم به مسئولین و نهادهای زیربط 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 به‌منظور انجام طرح تجمیع هست؛ همبستگی مستقیم این شاخص با تمایل به نوسازی نیز نشان از رابطه مستقیم و وابسته این دو موضوع دارد. مشارکت اجتماعی نیز که از مقدار نسبی مناسبی در بین دیگر شاخص‌ها برخوردار بود همان‌گونه که در همبستگی با متغیر تمایل به نوسازی دیده شد، تأثیر مستقیمی در افزایش تمایل به نوسازی در بین ساکنین دارد لذا افزایش این شاخص در بین ساکنین باعث افزایش تمایل به نوسازی بافت خواهد شد. در مجموع می‌توان گفت که سرمایه اجتماعی رابطه مستقیمی با بحث بهسازی و نوسازی بافت فرسوده دارد و باید

در جهت افزایش این شاخص در سطح ناحیه به منظور بالا بردن میزان تمایل به نوسازی افراد تلاش کرد؛ زیرا همان طور که قبلاً نیز بدان اشاره شد هر چه میزان سرمایه اجتماعی در سطح ناحیه بالا رفته است این عامل خود باعث افزایش تمایل ساکنین به نوسازی شده است و در واقع ساکنین را به سمت نوسازی تشویق نموده است.

منابع

- الوانی، سید مهدی، شیوانی، علیرضا و سید نقوی، میرعلی، (۱۳۸۱)، سرمایه اجتماعی: مفاهیم و نظریه‌ها، نشریه مطالعات مدیریت بهبود و تحول، دوره ۹، شماره ۳۴-۳۳.
- بابایی اقدم، فریدون؛ ویسی ناب، فتح‌الله؛ یاری حصار، ارسطو و حیدری ساربان، 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.
- پوراحمد، احمد و اکبرپور سراسکانرود، محمد و ستوده، سمانه، (۱۳۸۸)، مدیریت فضای سبز شهری منطقه ۹ شهرداری تهران، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۶۹، صص ۲۹-۵۰.
- پوراحمد، احمد و شماعتی، علی، (۱۳۸۹)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- تقوایی، مسعود و صفراآبادی، 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.
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه، (۱۳۸۱)، مرمت شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- حبیبی، کریم؛ پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل، (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی مناطق فرسوده شهری، دانشگاه کردستان، سازمان بهسازی شهری، نسخه ۱.
- خانی، علی، (۱۳۸۹)، بافت فرسوده شهر تهران: مسائل و راهبردها، تهران، نشریه نوسازی، سال دوم.
- 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.
- 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.
- 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، صص ۷۹-۹۴.

سجادی، ژبلا 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.

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، (۱۳۸۹)، سند راهبردی بهسازی و تجدید حیات بافت‌های فرسوده شهری، تهران.

شناسنامه جامع شهرداری منطقه ۹ تهران، (۱۳۹۴)، معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری منطقه ۹.

شیخ‌الا سلامی، 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، شماره ۱۹.

عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۷)، نگاهی نو به راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، نشر ری‌پور، تهران، آذرخش.

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 ۱۵۸-۱۴۱.

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 ۲۳۷-۲۵۸.

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 هشتم. موسوی، میر نجف و، باقری کشکولی، علی، (۱۳۹۱)، ارزیابی توزیع فضایی کیفیت زندگی در محلات شهر سردشت، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال سوم، شماره نهم.

نقدی، اسدالله و کولیوند، شکبیا، (۱۳۹۵)، بررسی مشارکت اجتماعی شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (مورد مطالعه: ساماندهی بافت فرسوده خیابان مدرس کرمانشاه)، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال هفتم، شماره بیست و یکم.

نیازی، محسن و شیرازی، محمد، (۱۳۸۹)، تبیین مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی در اندیشه نوگرایی، پژوهش‌نامه علوم اجتماعی، سال چهارم، شماره دوم.

وزارت مسکن و شهرسازی، (۱۳۸۵)، احکام اصلی طرح جامع تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.

Baek, C. H., & Park, S. H. (2012). Changes in renovation policies in the era of sustainability. *Energy and Buildings*, 47, 485-496.

Bourdieu, P. (1986). *The Forms of Capital. Theory and Research for Sociology of Education*. Greenwood Press.

Coleman, J. S. (1988). Social capital in the creation of human capital. *American journal of sociology*, 94, S95-S120.

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.

Dinik, M, Mitkovic, P, Velev, J. and Bogdanoic, I. 2008, *Application of the urban reconstruction method in the central area of Nis*, *Architecture and Civil Engineering*, 6, 127-138.

Durgesh, C.R (2004). *Review Rehabilitation and Renovation of Urban Worn-out Tissue*, WASHINGTON, d.C.

Fukuyama, F. (2002). *Social Capital and Development: the Coming Agenda*. SAIS Review. 22(1): ۲۳-۳۷.

Gans, H. J. (1984), *Planning for People, not Building*. *Environment and planning Journal vol 1*, ۳۳-۴۶ tetural journals.

GaoT lei, BohdanDurnota, Yongsheng Ding, Hua Dai, (2012), *An agent-based simulation System for evaluating gridding urban nanagement strategies*, *Knowledge-Based systems vol 26*, pp174-184.

Jacobs, J, (1961), *The Death and Life of Great American Cities*. Harmondsworth, Penguin.

Peerapun, W. (2012), *Participatory Planning Approach to Urban Conservation and Regeneration in Amphawa Cummunity*, *Asian Journal of Environment-Behavior studies*, volum ۳, number ۷, Thailand.

Putnam, R. (2000), *Bowling alone: the collapse and revival of American community*, new York: simon and Schuster, p 134-137.

Woolcoke (2003), *Diversity as oppoutunity and challeng: th role of social capital theory, evidence and policy, presentation to the policy Research Initative conference, Monereal*.

Zamani, bahador and Arefi Mahyar, (2012), *Iranian New Towns and their urban Management Issues: A critical review of influential actors and factors*, 98.