فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری
فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری، ۱۰(۱(پیاپی ۳۷))، ۱۲۳-۱۰۷
www.iueam.ir
نمایه در ISC، EconLit، Econbiz، EBZ، GateWay-Bayern، SID، Google Scholar، Noormags، Magiran، Ensani، RICeST، Civilica
شاپا: ۲۳۴۵-۲۸۷۰

عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (موردمطالعه: منطقه ۱۵ شهر تهران)

رضا جوادیان*
دانشیار گروه مدیریت، دانشکده علوم و فنون راهنمایی و رانندگی، دانشگاه علوم انتظامی امین، تهران، ایران
سیدمجتبی آبرودی
کارشناسی‌ارشد حقوق، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران جنوب، تهران، ایران
حمیدرضا علی‌محمدی
کارشناسی‌ارشد مدیریت اجرایی، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد شهریار، شهریار، ایران
محمدرضا حسن‌زاده
مربی گروه خدمات ترافیک، دانشکده علوم و فنون راهنمایی و رانندگی، دانشگاه علوم انتظامی امین، تهران، ایران

نوع مقاله: پژوهشی
دریافت: ۹۸/۰۹/۱۷ پذیرش: ۹۹/۰۱/۲۶

چکیده: بافت‌های فرسوده و قدیمی شهرهای کشور که اغلب هسته اولیه و اصلی شهرها را تشکیل می‌دهند، از یک طرف جزو میراث فرهنگی و تاریخی آن شهرها محسوب شده و حفظ و نوسازی کالبدی و توانمندسازی عملکردی آنها اجتناب‌ناپذیر می‌باشد و از طرف دیگر، بیشتر این بافت‌ها با گذشت زمان و عدم‌توجه و نگهداری مناسب، دچار فرسودگی و اضمحلال کالبدی و عملکردی می‌گردند. منطقه ۱۵ شهرداری تهران از بافتی قدیمی برخوردار است و با مشکلاتی؛ از قبیل نابه‌سامان بودن عرض شبکه معابر، فرسودگی شدید بناهای مسکونی، دانه‌بندی قطعات کوچک و خیلی کوچک مواجه است. از این رو هدف تحقیق حاضر، بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی به منظور نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران می‌باشد. روش تحقیق، توصیفی- تحلیلی است که برای گردآوری اطلاعات از روش اسنادی- کتابخانه‌ای و میدانی استفاده است. ابزار جمع‌آوری اطلاعات، پرسشنامه و مطالعات میدانی بود. جامعه آماری این پژوهش، شهروندان منطقه ۱۵ تهران هستند که با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران، ۳۸۴ نفر به عنوان نمونه آماری و به روش تصادفی در دسترس انتخاب گردید. برای بررسی نرمال بودن، از آزمون کلوموگروف اسمیرنوف و برای تجزیه‌وتحلیل اطلاعات، از آزمون‌های t تک‌نمونه‌ای و ضریب پراکندگی، ANOVA و t مستقل استفاده شده و برای اولویت‌بندی، از آزمون فریدمن بهره گرفته شده است. نتایج پژوهش نشان دادند مشارکت شهروندان تأثیر به‌سزایی بر تسریع روند بهسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ دارد و به ترتیب اولویت، عوامل اقتصادی، کالبدی- زیرساختی، مدیریت شهری، اجتماعی- فرهنگی و زیست‌محیطی، بیشترین تأثیر را دارد. همچنین برابر مقایسه نظرات بین گروه‌های سنی، تحصیلات، شغلی و بین دو گروه مؤجران و مستأجران، همگی موافق مؤثر بودن مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده می‌باشند. به این ترتیب در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۵ تهران تقریباً هیچ گروهی از پاسخگویان مخالف نوسازی نمی‌باشد.

واژگان کلیدی: مشارکت مردمی، نوسازی، بهسازی، بافت فرسوده، توسعه پایدار، شهر تهران

* نویسنده مسئول: rezaj83@yahoo.com

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

۱- مقدمه

در دنیای امروزی مسائلی؛ از قبیل آلودگی محیطی، کمبود منابع، انقراض گونه‌ها، شکاف بین فقیر و غنی، تنگدستی مردم، جرم و بی‌خانمانی وجود دارد که قبل از این مردم با آن روبه‌رو نبوده‌اند. با این چالش‌های جدی، تعدادی از مناطق تخریب شده‌اند یا قسمتی از آن فرسوده و غیرقابل زندگی هستند (Ruth & Franklin, 2014). بافت‌های فرسوده شهری و حاشیه‌نشینی، از نتایج نامطلوب شهرنشینی در جهان معاصر هستند که به موجب صنعتی‌شدن شتابان و نابرابری‌های منطقه‌ای شکل گرفته‌اند (فرج‌پور و همکاران، ۱۳۹۴). بافت‌های فرسوده شهری، نقطه آغاز تولد یک شهر و به بیان دیگر گویا فرهنگ هم‌زیستی مردمان یک مجتمع در ابتدای شکل‌گیری آن است. این محدوده‌های کالبدی در شهرها، ارزش‌های متعدد تاریخی، فرهنگی، اجتماعی، شهرسازی و معماری دارند که نیازمند ساماندهی و برخوردی متناسب با واقعیت‌های امروزی آنهاست (صفایی‌پور و علیزاده، ۱۳۹۲).

نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده بدون توجه به نیازها و خواسته‌های شهروندان ساکن در آنجا طرح‌های موفقی نخواهند بود. اگر هدف ما از بهسازی و نوسازی، برگرداندن روح زندگی به آنها و توجه به شخصیت انسانی ساکنان آنها می‌باشد نباید مشارکت ساکنان در این فرایند نادیده گرفته شود. در واقع بازسازی شهری، در تلاش است تا محرک سرزندگی و توسعه در جوامع قدیمی باشد (Li et al., 2016). نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری تأثیر قابل‌توجهی بر ابعاد اقتصادی، اجتماعی، محیط‌زیستی و کالبدی و دستیابی به توسعه پایدار شهری و جوامع پایدارتر دارد (Rachel Lombardi et al., 2011).

در حال حاضر بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در کشور مشکل اساسی در شهرهای مختلف و حتی روستاها می‌باشند. بافت‌های که زمانی مرکز جمعیت و اقتصاد بوده‌اند می‌روند تا به نقاطی کم‌بازده و بی‌بازده اقتصادی در شهر تبدیل شوند. همچنین این بافت‌ها به لحاظ اجتماعی و فرهنگی نیز به دلیل تمرکز کمتر جمعیت به مناطق ناامن و جرم‌خیز تبدیل شده‌اند (حجازی، ۱۳۹۹).

فرسودگی بیش از حد ابنیه در بافت فرسوده منطقه ۱۵ شهرداری تهران، کم عرض‌بودن معابر محله، پایین بودن درآمد ساکنین و وجود مشکلات ثبتی- حقوقی املاک، نقش مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه را پراهمیت جلوه می‌دهد. به دلیل مشکلات موجود، تحقیق حاضر در پی پاسخ به این سؤال است که عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی به منظور نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در منطقه ۱۵ شهرداری تهران کدامند؟ از این رو فرضیه‌های پژوهش تحقیق عبارتند از:

- شاخص‌های اجتماعی ـ فرهنگی بر مشارکت مردمی در نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ تأثیر دارد.
- شاخص زیست‌محیطی بر مشارکت مردمی در نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ تأثیر دارد.
- شاخص مدیریت شهری بر مشارکت مردمی در نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ تأثیر دارد.
- شاخص کالبدی ـ زیرساختی بر مشارکت مردمی در نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ تأثیر دارد.
- شاخص اقتصادی بر مشارکت مردمی در نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ تأثیر دارد.

۲- پیشینه تحقیق

الف) پژوهش‌های خارجی

هستاد[1] و همکاران (۲۰۲۰) در پژوهشی به این نتیجه دست یافتند که شهر استانبول از مدت‌ها پیش مکانی برای برنامه‌ریزی از طریق پروژه‌های نوسازی و بازسازی شهری بوده است که اخیراً از زاویه پایداری به شدت مورد حمایت قرار گرفته است. در حالی که تجدید پایدار شهری می‌تواند تأثیرات مثبتی بر سلامت و رفاه ساکنان این بافت‌ها داشته باشد ولی هنوز

1- Hestad

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

مسئولین با نگاه تک‌بعدی و بدون مشارکت ساکنین، فضای این بافت‌ها را به سمت نابودی پیش می‌برند.

اونپنگ[1] و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی به بررسی بافت فرسوده در فیلیپین پرداختند. نتایج نشان می‌دهد در زمان مداخله در بخش‌های قدیمی شهر باید میراث فرهنگی و بخش‌های تاریخی منطقه حفظ شوند و این عوامل به‌عنوان پتانسیلی برای توسعه مناطق شهری در نظر گرفته شود.

زانگ[2] و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی در چین به شناخت و ارزیابی بافت‌های فرسوده پرداختند. از اواخر دهه ۱۹۷۰، رشد سریع اقتصاد و شهرنشینی در چین، پروژه‌های بزرگ نوسازی شهری را در پی داشته است. نتایج نشان دادند برای مقابله با مشکلات پیچیده شهری، نوسازی شهری نیاز به استراتژی‌های یکپارچه، هماهنگ و چندوجهی دارد که طیف گسترده‌ای از ذی‌نفعان را دربر می‌گیرد.

آندمولینز[3] (۲۰۱۴) در پژوهشی به بررسی تأثیر فرهنگ و هویت محلی بر فرایندهای نوسازی بافت فرسوده پرداخت. نتایج نشان دادند فرهنگ در اقتصاد پسافوردی، منبع مهمی برای شهرها در راستای رقابت در سطوح منطقه‌ای و بین‌المللی است و رقابت از سطوح کمی به سطوح کیفی گرایش یافته است.

روکیان[4] (۲۰۱۱) در تحقیقی در هند نشان داد که بازآفرینی بافت‌های فرسوده با مشارکت مردم، اثربخشی مضاعفی در آگاهی شهروندان نسبت به حقوق شهروندی و ضرورت شناخت پتانسیل‌ها و توانمندی‌های آنها در تغییر کیفیت محیط زندگی دارد.

گزی[5] (۲۰۰۹) در مطالعه‌ای، به بررسی راهکارهای بهسازی و باززنده‌سازی نواحی مسکونی غیرمعمور و فرسوده در شهر آنکارا پرداخت و باززنده‌سازی و نوسازی این مناطق را استراتژی فضایی جهت هویت بخشیدن به ساکنین این مناطق و افزایش تجهیزات موردنیاز شهروندان می‌داند.

چان و لی[6] (۲۰۰۸) در پژوهشی، به شناسایی مفهوم طراحی شهری پایدار و بررسی مؤلفه‌های اساسی موردنیاز برای بهبود پایداری اجتماعی در پروژه‌های بهسازی و تجدید حیات شهری پرداختند. نتایج به‌دست آمده نشان می‌دهد که باید ویژگی‌های مشخص طرح برای دستیابی به پایداری اجتماعی هم‌سو شوند. رضایت‌مندی از نیاز به آسایش، حفظ و نگهداری منابع و محیط، ایجاد محیط زندگی هماهنگ، دسترسی آسان به عملکردهای زندگی روزانه، شکل توسعه و در دسترس بودن فضاهای بازار، از عوامل اساسی و مهم برای افزایش پایداری اجتماعی در پروژه‌های نوسازی شهری محلی محسوب می‌شوند.

ب) پژوهش‌های داخلی

حجازی (۱۳۹۹) در مقاله‌ای به سنجش میزان مشارکت بازاریان در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری مرکزی شهر اهواز پرداختند. برای جمع‌آوری پیشینه و مبانی نظری موضوع موردمطالعه، از اسناد کتابخانه‌ای و مراجع مرتبط با موضوع موردپژوهش، استفاده شده است. همچنین به‌منظور سنجش افکار و نظرات کارشناسان پژوهش، از روش پیمایشی به‌صورت پرسشنامه استفاده شده است. پس از مرحله نظرسنجی‌ها و ویرایش آنها، نظرات مختلف دسته‌بندی و تجزیه‌وتحلیل شد. برای تحلیل داده‌های پژوهش از مدل پرامتی استفاده است تا رتبه‌بندی محلات براساس مشارکت بازاریان مشخص شود. نتایج نشان دادند که از بین محلات بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز، محله سی متری، بالاترین وزن و محله عامری، کمترین امتیاز معیارهای مؤثر مشارکت بازاریان بافت مرکزی شهر اهواز را به خود اختصاص داده‌اند.

امیراحمدی و همکاران (۱۳۹۵) در پژوهشی به بررسی نقش سرمایه فرهنگی- اجتماعی بر مشارکت

1- Ongpeng
2- Zhuang
3- Rius Ulldemolins
4- Rokiwan
5- Güzey
6- Chan and Lee

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

شهروندان در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری شهر مشهد پرداختند. روش انجام پژوهش پیمایش و ابزار جمع‌آوری اطلاعات پرسشنامه بود. نمونه‌گیری به روش خوشه‌ای صورت گرفت و حجم نمونه ۴۲۶ نفر از ساکنین بافت می‌باشد. یافته‌های پژوهش نشان دادند سرمایه فرهنگی و به‌خصوص سرمایه اجتماعی تأثیر مثبتی بر مشارکت ساکنان در پروژه‌های نوسازی داشته است. شاخص تعهد اجتماعی، حس همیاری و انسجام اجتماعی، بیشترین تأثیر را بر کنش مشارکتی ساکنین داشته‌اند. علی‌رغم بالا بودن میزان سرمایه فرهنگی و اجتماعی در بین ساکنان و تأثیر مثبت این سرمایه‌ها بر کنش مشارکتی، میزان مشارکت ساکنان در پروژه‌های نوسازی بافت پیرامون حرم رضوی ضعیف می‌باشد که این امر بیشتر به مسأله اعتماد مرتبط است.

نقدی و کلیوند (۱۳۹۴) در پژوهشی به بررسی مشارکت اجتماعی شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در خیابان مدرس کرمانشاه پرداختند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که نه تنها انگیزه مردمی برای مشارکت مردمی (به دلیل ریسک اقتصادی بالا و تسهیلات پایین) کم است، بلکه سازمان‌های مربوطه در مورد انجام شدن این طرح‌ها نظراتی مغایر با هم دارند؛ لذا چاره‌اندیشی برای رفع این مشکلات ضروری است.

معتمدی‌مهر و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهشی با عنوان «بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله قیلر قروه)»، به این نتیجه دست یافتند که مشارکت مردم و شهروندان در تسریع روند بهسازی بافت فرسوده محله قیلر تأثیرگذار است و سامان‌دهی معابر محله موردمطالعه باعث ارتقای کارکرد و نقش‌پذیری جدید آن می‌شود.

وراثی و همکاران (۱۳۹۴) در تحقیقی به بررسی نقش شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۶ شهر اصفهان پرداختند. نتایج نشان دادند بین میزان امکانات و خدمات در محله با میزان مشارکت مردم در دو محله مفت‌آباد و کوله‌پارچه ارتباط معناداری وجود دارد ولی در محله سعادت‌آباد این فرضیه رد می‌شود. همچنین بین زمینه‌های اعتمادسازی با میزان مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی در سه محله ارتباط معناداری وجود دارد.

موحد و همکاران (۱۳۹۲) تحقیقی با عنوان «نقش سازمان‌های مردم‌نهاد برای مشارکت در بازسازی بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر اهواز)» انجام دادند. یافته‌های تحقیق نشان داد تقویت ارزش‌های فرهنگی و قومی منجر به تقویت مشارکت و فعال کردن سازمان‌های مردم‌نهاد در نوسازی و بهسازی بخش مرکز اهواز خواهد شد.

۳- مبانی نظری

امروزه محققان، حیات و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را لازمه حیات شهری و در نظر گرفتن آینده‌ای پویا و چشم‌انداز روشن برای آن دانسته‌اند (Dinik et al., 2008). برنامه نوسازی شهری، دنبال‌کننده سیاست‌های چارچوب توسعه شهری و استراتژیک توسعه دولت ملی می‌باشد. در برخی از کشورها، برنامه نوسازی شهری از نوع سیاست پایین به بالا همراه با رویکرد مردم‌محور، توسعه اجتماعی، اقتصادی و محلی می‌باشد. برخی از اهداف برنامه‌های نوسازی شهری عبارتند از: افزایش کیفیت مسکن و فضاهای باز، اتخاذ سیاست یکپارچه عمومی، اجتماعی و متعادل و توجه کردن به پدیده مهاجرت و بهبودی اعتبار و ارزش مناطق و نواحی (Arch, 2014). بازگرداندن و احیای یک بخش تاریخی، باعث بهبود شرایط زیست‌محیطی و اقتصادی آن منطقه خواهد شد (Lim et al., 2013).

بهسازی، بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و دربرگیرنده مجموعه اقداماتی است که در زمینه کالبدی هم‌نواخت با الگوی اولیه به حفظ و نگهداری بافت و عناصر آن می‌پردازد و در

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

زمینه غیرکالبدی به رونق‌بخشی حیات درونی آن کمک می‌کند. در این نوع مداخله، حد وفاداری به گذشته اصل بوده و با حفاظت کامل از هرآنچه وجود دارد، مفهوم می‌یابد. همچنین نوسازی، بازآفرینی هستی‌ها و معاصرسازی بافت و عناصر درونی آن را با حفظ ماهیت‌های شکلی در ابعاد کالبدی و معاصرسازی هم‌نواخت با زندگی نوین را در ابعاد غیرکالبدی در دستورکار دارد. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها را به تنهایی یا در مجموع شامل گردد. در نوسازی، وفاداری به گذشته در صورت خدشه‌دار نشدن ارزش‌های کهن مجاز می‌باشد (رسولی و همکاران، ۱۳۹۵).

بافت‌های فرسوده تهران یکی از نتایج تبعیضات مکانی و تخصیص ناعادلانه منابع و فضا می‌باشد. این بافت‌ها به دلیل عدم‌قدرت انطباق با سرعت غیرقابل تصور تغییرات اجتماعی، اقتصادی، فناوری و .... کارایی خود را در طول زمان از دست داده‌اند (رسولی و بیات، ۱۳۹۴).

مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران در سال ۱۳۸۵پژوهشی درمورد نظام مداخله در بافت‌های فرسوده انجام داده است. توصیه این پژوهش بر شناخت بافت‌های فرسوده متمرکز است و فرسودگی را در هفت عامل اصلی، شناسایی و به شرح زیر طبقه‌بندی نموده که می‌توان آن را با اندکی تفاوت به بیشتر بافت‌های فرسوده کشور تعمیم داد (حیدری، ۱۳۹۱):

۱- عوامل اقتصادی: عدم‌توانایی مالی ساکنان برای بهسازی، معاصرسازی و نوسازی محل سکونت و پایین بودن میزان درآمد ساکنان، پایین بودن میزان تمایل به سرمایه‌گذاری در پهنه‌های شهری فرسوده

۲- عوامل اجتماعی: خارج شدن ساکنان قدیمی مرفه از پهنه، بالا بودن تراکم خانوار در واحد مسکونی، نامتناسب بودن ساختار جمعیتی مستأجران، افزایش تعداد افراد بیکار یا دارای مشاغل با منزلت اجتماعی پایین و دارندگان مشاغل پنهان و غیرقانونی، افزایش ساکنان و شاغلان کم‌سواد و بی‌سواد، بی‌بهره بودن ساکنان از فرهنگ شهرنشینی جدید، از دست رفتن ارزش‌های همسایگی و شهروندی، حضور مهاجران خارجی (افغانی) و داخلی (شهری و روستایی) جویای کار

۳- عوامل کالبدی: زوال تدریجی ساختمان‌ها به دلیل عوامل طبیعی مؤثر بر فرسایش، غیرقابل استفاده بودن ساختمان‌ها به دلیل طولانی بودن زمان ساخت و متروک شدن برخی از ساختمان‌ها

۴- قوانین و مقررات: مقررات و قوانین مربوط به اخذ عوارض و مالیات از ساختمان‌ها یا مشاغل در بعضی از پهنه‌های شهری معمولاً نامناسب است و به عنوان عامل فرسودگی عمل می‌کند، مشکلات حقوقی مربوط به عرصه و اعیان در ارتباط با ساختمان‌های باارزش تاریخی

۵- عوامل مدیریتی: دخالت نامطلوب تعلقات و خواسته‌های سیاسی، سازمانی و ... در حوزه مدیریت اجرایی ساماندهی، تقلیل ساماندهی به تخریب و بازسازی یا نوسازی کالبدی بافت‌های فرسوده، عدم‌پاسخگویی شهرداران به مردم به دلیل عدم‌انتخاب آنها با رأی مستقیم شهروندان، نامناسب بودن توزیع اعتبارات و سرمایه‌گذاری‌ها در مناطق مختلف شهری

۶- عوامل فرهنگی: افول ارزش‌های فرهنگی در میان مردم، کاهش تعلق خاطر شهروندان به محیط شهری و فقدان روحیه شهروندی

۷- عوامل ذهنی و روانی: عدم‌اعتقاد به اصلاح و بهبود شرایط و کیفیت محیط زندگی، وابستگی‌های شدید عاطفی افراد نسبت به محل سکونت خود و عدم‌پذیرش یا حتی مقابله با هرگونه تغییر به ویژه در مناطق تاریخی و قدیمی شهر.

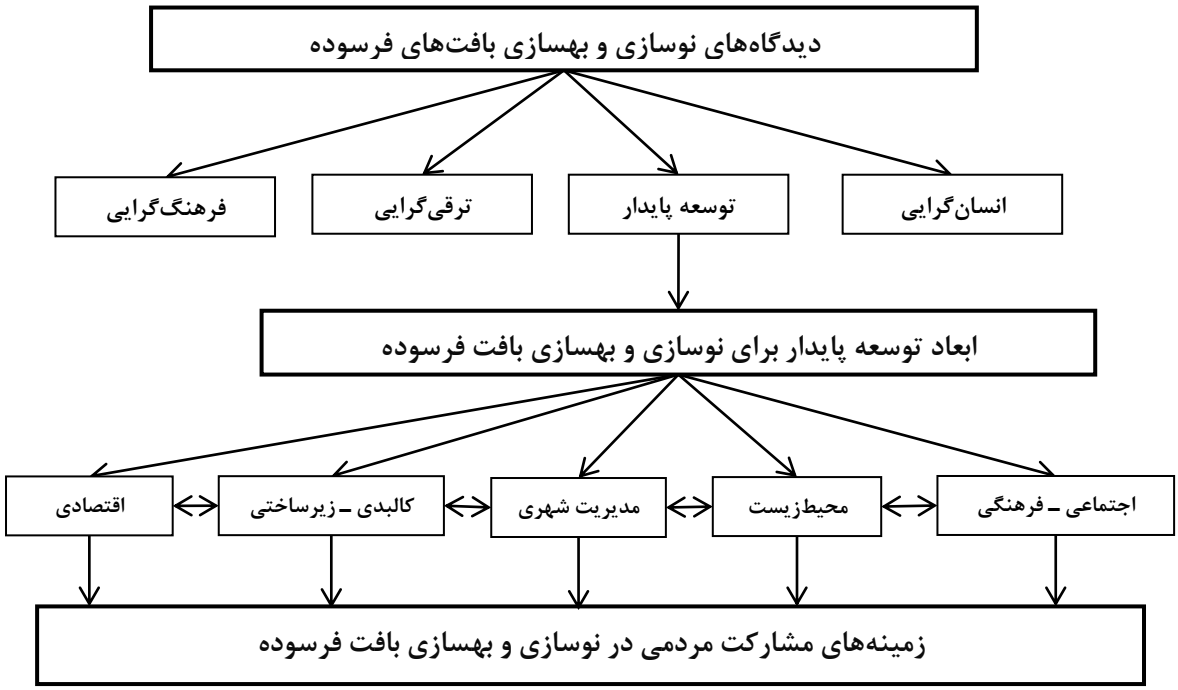
در بدنه اصلی مشارکت شهروندان، اصولی است که بیان می‌کند شهروندان حق دارند در تصمیماتی که بر روی زندگی آنها تأثیرگذار است نقش داشته باشند (Morrison & Xian, 2016). مشارکت فرایند تصمیم‌گیری و حل مشکل است و شامل افراد و گروه‌هایی می‌باشد که منافع و علایق تخصصی و دیدگاه‌های مختلفی دارند و برای نفع رساندن به کسانی کار

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

می‌کنند که تصمیم‌گیری‌هایشان و اقدامات بعدی‌شان بر آنها تأثیرگذار خواهد بود (Sirisrisak, 2009).

با توجه به مکاتب چهارگانه فکری ارائه شده در زمینه نوسازی بافت فرسوده شهری (فرهنگ‌گرا، ترقی‌گرا، توسعه پایدار و انسان‌گرا)، دیدگاه موردنظر این پژوهش توسعه پایدار است. دیدگاه توسعه پایدار به ابعاد اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، زیست‌محیطی، مدیریت شهری و کالبدی- ساختاری مشارکت مردمی توجه لازم دارد.



شکل ۱- مدل مفهومی تحقیق

منبع: (تلخابی، ۱۳۹۱)

۴- روش تحقیق

روش این پژوهش، توصیفی- تحلیلی است که برای گردآوری اطلاعات از روش اسنادی- کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. ابزار گردآوری اطلاعات تحقیق حاضر نیز پرسشنامه و مطالعات میدانی بود. جامعه آماری این پژوهش شهروندان منطقه ۱۵ تهران هستند که با استفاده روش نمونه‌گیری کوکران، ۳۸۴ نفر به عنوان نمونه آماری و به روش تصادفی در دسترس انتخاب شدند. برای بررسی روایی محتوایی، پرسشنامه تهیه شده در اختیار استادان دانشگاه و کارشناسان مجرب در زمینه موضوع و مسئله تحقیق قرار گرفت و پس از تأیید آنها در اختیار جامعه نمونه قرار گرفت. برای بررسی پایایی ضریب آلفای کرونباخ به‌دست آمده برابر با ۰/۷۳۰ است. این امر نشان می‌دهد که پرسشنامه از پایایی نسبتاً مطلوبی برخوردار بوده و می‌توان از آن استفاده کرد. تحلیل داده‌ها شامل مجموعه‌ای از آمارهای توصیفی (فراوانی، میانگین و انحراف معیار) و استنباطی می‌باشد. برای بررسی نرمال‌بودن از آزمون کلوموگروف اسمیرنوف و برای تجزیه‌وتحلیل اطلاعات از آزمون‌های t تک‌نمونه‌ای و ضریب پراکندگی، ANOVA و t مستقل استفاده شده است. این آزمون‌ها در نرم‌افزار SPSS بعد از جمع‌آوری پرسش‌نامه از سطح محدوده مورد مطالعه تجزیه‌وتحلیل شدند. همچنین برای اولویت‌بندی از آزمون فریدمن استفاده شده است.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

محدوده موردمطالعه

منطقه ۱۵ شهرداری تهران یکی از مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران است که در گوشه جنوب‌شرقی این شهر واقع شده است. این منطقه از شمال به مناطق ۱۲ و ۱۴، از غرب به منطقه ۱۶ و از جنوب با منطقه ۲۰ دارای مرز مشترک بوده و حد شرقی آن را مرز محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهر تهران تشکیل می‌دهد. مساحت منطقه ۱۵ (با احتساب محدوده قصر فیروزه) بالغ بر ۳۵۴۳٫۶ هکتار است که ۵/۵ درصد مساحت کل مناطق شهر تهران می‌باشد. مساحت حریم استحفاظی شهر تهران در حوزه مدیریت شهرداری این منطقه بالغ بر ۱۶۵۰۰ هکتار می‌باشد که ۱۴/۶ درصد مساحت کل حریم استحفاظی شهر تهران است. موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۵ از شمال به پادگان قصر فیروزه و ۴۵ متری آهنگ، از غرب به خیابان فدائیان اسلام و از جنوب به خیابان دولت‌آباد، کوه بی بی شهربانو و کارخانه سیمان و از شرق به کوه‌های شرقی تهران و حد شرقی اراضی افسریه منتهی می‌شود.

بر اساس آمار به دست آمده از طرح تفصیلی منطقه، ۲۴۷ هکتار از مساحت منطقه ۶/۹۷ درصد از آن دارای شرایط بافت فرسوده است و ۶۵۹۴۶۸ نفر در این منطقه زندگی می‌کنند. براساس وظایف خدمات‌رسانی شهرداری برای منطقه ۱۵ تهران، ۸ ناحیه کلان خدمات شهری تعیین شده است که دو ناحیه آن خارج از مرز قانونی شهر و در حریم می‌باشند. بررسی آمارهای جمعیتی در سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد که منطقه ۱۵ شهر تهران دارای ۶۵۹۴۶۸ نفر در غالب ۲۰۹۱۴۱ خانوار (با میانگین بعد خانوار ۳/۱۵ نفر در هر خانوار) جمعیت است که با در نظر گرفتن مساحت منطقه ۱۵، تراکمی معادل ۲۲۲ نفر در هکتار را در خود جای داده است. تعداد مردان منطقه ۱۵ معادل ۳۳۵۳۱۴ نفر و تعداد زنان معادل ۳۲۴۱۵۴ نفر می‌باشد (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).

منطقه ۱۵ از نظر فرسودگی بافت و از لحاظ وسعت نسبت به سایر مناطق شهر تهران در رتبه پنج قرار دارد. مساحت بافت فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران با احتساب معابر برابر با ۲۴۷هکتار است (بدون احتساب معابر مساحتی معادل ۱۹۱ هکتار را دارد[1]) که با توجه به مساحت ۳۲۶۸ هکتار بافت فرسوده شهر تهران تنها ۳/۵۷ درصد از کل بافت فرسوده شهر تهران را به خود اختصاص داده است. محله طیب با ۴۳ هکتار (۲۳ درصد مساحت محله) بیشترین مساحت بافت فرسوده منطقه را به خود اختصاص داده است؛ این در حالی است که محلات ابوذر، مشیریه، کیانشهر شمالی و جنوبی و شهرک بروجردی طی ده سال اخیر نوسازی شده است. با توجه به وضعیت موجود، شهرداری تهران و سازمان نوسازی (به‌عنوان متولی اصلی نوسازی بافت فرسوده) بیش از یک دهه، مداخله مستقیم خود را در محدوده بافت فرسوده در منطقه ۱۵ آغاز کرده است و بدین منظور تلاش‌های زیادی را در راستای بازسازی، نوسازی، تعریض و بازگشایی معابر، تجمیع املاک ریزدانه انجام داده است.

۵- یافته‌های تحقیق

بر اساس مطالعه انجام شده در این بخش، به منظور عملیاتی نمودن رویکرد مشارکت‌جویانه در روند نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۵ شهرداری تهران، از پرسشنامه ۲۷ سؤالی استفاده شده است. این سؤالات در سه بخش (مشخصات جامعه نمونه، یافته‌های توصیفی و یافته‌های تحلیلی)، طبقه‌بندی شده است. نتایج توصیفی نشان دادند ۷۲/۹۲ درصد پاسخگویان مرد، ۳۲/۲۹ درصد گروه سنی ۵۰-۳۱ سال، ۴۶/۶۵ درصد دارای سطح تحصیلات لیسانس به بالا و ۵۱/۰۴ درصد، گروه شغلی آزاد به خود اختصاص داده‌اند. بررسی مشخصات مسکن افراد جامعه نمونه حاکی از ۵۴/۱۷ درصد مستأجر بودن افراد و قدمت بیشتر از ۳۱ سال ساختمان آنها است.

۱ ـ مساحت ملاک عمل در تحلیل‌های این بخش ۱۹۱ هکتار است.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

در این تحقیق برای ارزیابی توزیع نرمال داده‌ها، از آزمون گلموگروف ـ اسمیرنوف استفاده شده است. اگر داده‌ها دارای توزیع نرمال باشند، امکان استفاده از آزمون پارامتریک وجود دارد و در غیر این صورت باید از آزمون ناپارامتریک استفاده کنیم. اگر میزان sig کوچکتر از ۰/۰۵ باشد؛ یعنی آزمون معنی‌دار می‌باشد و باید از آزمون پارامتریک استفاده کرد (جدول ۱).

جدول ۱- توزیع نرمال داده‌ها و شاخص‌های تحقیق

		اجتماعی ـ فرهنگی	محیطی‌زیست	مدیریت شهری	کالبدی ـ زیرساختی	اقتصادی
N		۳۸۴	۳۸۴	۳۸۴	۳۸۴	۳۸۴
پارامترهای نرمال[a,b]	میانگین	۱۷/۲۵	۱۳/۳۹	۱۸/۳۴	۱۸/۷۱	۲۱/۵۱
	انحراف معیار	۶/۱۵	۴/۴۱	۸/۱۲	۵/۳۶	۴/۵۱
بیشینه تفاوت‌ها	قدر مطلق	۰/۱۱۹	۰/۱۱۹	۰/۰۸۹	۰/۱۴۷	۰/۱۴
	مثبت	۰/۱۰۴	۰/۰۷۷	۰/۰۸۹	۰/۱۲	۰/۱۱۲
	منفی	-۰/۱۱۹	-۰/۱۱۹	-۰/۰۸۱	-۰/۱۴۷	-۰/۱۴
آماره آزمون (Z)		۰/۱۱۹	۰/۱۱۹	۰/۰۸۹	۰/۱۴۷	۰/۱۴
سطح معنی‌داری (sig)		۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰

a: آزمون توزیع نرمال

b: محاسبه شده از داده‌ها

تحلیل حاصل از آزمون گلموگروف- اسمیرنوف برای شاخص‌های اجتماعی- فرهنگی، زیست‌محیطی، مدیریت شهری، کالبدی-زیرساختی و اقتصادی نشان می‌دهد که میزان sig کمتر از ۰/۰۵ است؛ بنابراین داده‌ها دارای توزیع نرمالی بوده و می‌توان برای تحلیل آنها از آزمون‌های پارامتریک استفاده کرد.

در این تحقیق برای تحلیل داده‌ها، از آزمون‌های t تک‌نمونه‌ای و ضریب پراکندگی، ANOVA، t مستقل و آزمون فریدمن استفاده شده است. در این تحقیق از پنج شاخص اجتماعی ـ فرهنگی، زیست‌محیطی، مدیریت شهری، کالبدی ـ زیرساختی و اقتصادی استفاده شده است. پاسخ جامعه نمونه در طیف لیکرت خیلی خوب با امتیاز ۵، خوب با امتیاز ۴، متوسط با امتیاز ۳، بد با امتیاز ۲ و خیلی بد با امتیاز ۱، طبقه‌بندی و امتیازبندی شده است. در این تحقیق از آنجایی که میانگین مفروض یا نظری (مقدار test value) نامشخص می‌باشد بر اساس روش حد وسط هر شاخص در نظر گرفته شده است. چنانچه میانگین هر کدام از شاخص‌ها با میانگین مفروض، اختلاف معنی‌داری داشته باشد؛ یعنی میزان سطح معنی‌داری آنها (sig) بیشتر از ۰/۰۵ باشد دلیلی برای رد فرضیه تحقیق وجود ندارد. در ادامه به بررسی فرضیه‌های پژوهش پرداخته شده است.

برای بررسی این فرضیه که شاخص‌های اجتماعی ـ فرهنگی در مشارکت مردمی برای نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ تأثیر دارد، از گویه‌های رابطه دوستانه با اهالی محله و همسایگان، جذابیت زندگی در محله‌های فرسوده و قدیمی، اطلاع‌رسانی و تبلیغات صحیح، تفاوت‌های قومی و زبانی و کاهش معضلات اجتماعی (کارتن‌خواب‌ها، مواد فروش و ...) استفاده شده است.

نتایج حاصل از آمار استنباطی و آزمون‌های آماری استفاده شده نشان می‌دهد که میانگین واقعی به‌دست آمده (۱۷/۲۵) و مقدار Sig (که معادل ۰/۰۱۸ می‌باشد) بالاتر از ۰/۰۱ درصد است. بنابراین با احتمال ۹۹ درصد، میانگین واقعی با میانگین مفروض تفاوت معنی‌داری دارد و می‌توان اذعان داشت که دلیلی برای رد فرض صفر نداریم و شاخص‌های اجتماعی ـ فرهنگی تحقیق تأثیر مثبتی بر مشارکت مردمی برای نوسازی بافت فرسوده دارند.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

جدول ۲- نتایج آزمون t تأثیر شاخص اجتماعی ـ فرهنگی بر مشارکت برای نوسازی بافت فرسوده

		آماره	آماره‌های تک نمونه‌ای			
			اریبی	خطای استاندارد	فاصله اطمینان ۹۵٪	
					کران پایین	کران بالا
اجتماعی ـ فرهنگی	N	۳۸۴				
	میانگین	۱۷/۲۵۲۶	-۰/۰۰۵۳	۰/۳۲۶۲	۱۶/۶۱۴۶	۱۷/۹۰۶
	انحراف معیار	۵/۱۵۲۶۵	-۰/۰۱۷۹	۰/۱۷۱۱۳	۵/۷۹۵۰۷	۶/۴۶۵۴
	خطای معیار میانگین	۰/۳۱۳۹۸				
	مقدار مفروض آزمون=۱۸					
	t	درجه آزادی	سطح معنی‌داری	میانگین تفاوت‌ها	فاصله اطمینان ۹۵٪	
					کران پایین	کران پایین
	-۲/۳۸۰	۳۸۳	۰/۰۱۸	-۰/۷۴۷۴۰	-۱/۵۶۰۲	۰/۰۶۵۴

برای بررسی این فرضیه که شاخص‌های زیست‌محیطی بر مشارکت مردمی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۵ تأثیر دارد، از گویه‌های پاکیزگی معابر و خیابان‌های محله، وجود فضای سبز در محله، دفع مناسب فاضلاب و پسماندهای محله و کنترل آلودگی صوتی و بصری محله استفاده شده است. میانگین به دست آمده (میانگین واقعی) از پاسخ جامعه نمونه به این گویه‌ها معادل ۱۳/۳۸ است. از آنجایی که میانگین واقعی (با مقدار ۱۳/۳۸) از میانگین مفروض (با مقدار ۱۳) بیشتر است و مقدار sig که معادل ۰/۰۸۶ می‌باشد از ۰/۰۵ بیشتر است؛ لذا با ضریب اطمینان ۹۹ درصد می‌توان گفت شاخص زیست‌محیطی تأثیر مثبتی بر مشارکت مردمی برای نوسازی بافت فرسوده دارند.

جدول ۳- نتایج آزمون t تأثیر شاخص زیست‌محیطی بر مشارکت برای نوسازی بافت فرسوده

		آماره	**آماره‌های تک نمونه‌ای**			
			اریبی	**خطای استاندارد**	**فاصله اطمینان ۹۵٪**	
					کران پایین	**کران بالا**
زیست‌محیطی	N	۳۸۴				
	میانگین	۱۳/۳۸۸۰	۰/۰۰۲۷	۰/۲۲۷۹	۱۲/۹۳۵۰	۱۳/۸۲۵۵
	انحراف معیار	۴/۴۱۳۷۲	-۰/۰۱۴۲۷	۰/۱۲۶۴۳	۴/۱۵۰۱۴	۴/۶۲۸۵۳
	خطای معیار میانگین	۰/۲۲۵۲۴				
	مقدار مفروض آزمون = ۱۳					
	t	درجه آزادی	سطح معنی‌داری	میانگین تفاوت‌ها	فاصله اطمینان ۹۵٪	
					کران پایین	کران بالا
	۱/۷۲۳	۳۸۳	۰/۰۸۶	۰/۳۸۸۰۲	-۰/۱۹۵۱	۰/۹۷۱۱

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

برای بررسی این فرضیه که شاخص‌های مدیریت شهری بر مشارکت مردمی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۵ تأثیر دارد، از گویه‌های مانند وجود نهاد مشخص برای نوسازی بافت فرسوده، اعتماد به مدیریت شهری برای بازسازی بافت فرسوده، عدالت در خدمات‌رسانی بافت فرسوده از سوی مدیریت شهری، حمایت و همکاری شهرداری در مشارکت شهروندان برای نوسازی، اطلاع‌رسانی دولت برای مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، تبلیغات دولت برای مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و رضایت از طرح‌های نوسازی بافت فرسوده استفاده شده است. نتایج آزمون t تک‌نمونه‌ای این شاخص‌ها نشان می‌دهد که میانگین به‌دست آمده (میانگین واقعی) جامعه نمونه معادل ۱۸/۳۸ است. از آنجایی که میانگین واقعی (با مقدار ۱۸/۳۳) از میانگین مفروض (با مقدار ۱۹) مقدار معیار تصمیم (sig) که معادل ۰/۱۱۰ می‌باشد از ۰/۰۵ بیشتر است؛ لذا با ضریب اطمینان ۹۹ درصد می‌توان گفت شاخص مدیریت شهری تأثیر مثبتی بر مشارکت مردمی به منظور نوسازی بافت فرسوده دارد و دلیلی بر رد فرض صفر این شاخص مشاهده نمی‌گردد.

جدول ۴- نتایج آزمون t تأثیر شاخص مدیریت شهری بر مشارکت برای نوسازی بافت فرسوده

		آماره	آماره‌های تک‌نمونه‌ای			
			اریبی	خطای استاندارد	فاصله اطمینان ۹۵٪	
					کران پایین	کران پایین
مدیریت شهری	N	۳۸۴				
	میانگین	۱۸/۳۳۵۹	۰/۰۰۹۴	۰/۴۱۶۰	۱۷/۴۸۷۰	۱۹/۱۳۸۰
	انحراف معیار	۸/۱۱۵۳۰	-۰/۰۱۰۵۱	۰/۲۴۴۳۵	۷/۶۳۸۰۸	۸/۵۸۱۴۴
	خطای معیار میانگین	۰/۴۱۴۱۳				
	مقدار مفروض آزمون = ۱۹					
	t	درجه آزادی	سطح معنی‌داری	میانگین تفاوت‌ها	فاصله اطمینان ۹۵٪	
					کران پایین	کران بالا
	-۱/۶۰۴	۳۸۳	۰۱۱۰	-۰/۶۶۴۰۶	-۱/۷۳۶۱	۰/۴۰۸۰

برای بررسی این فرضیه که شاخص کالبدی-زیرساختی بر مشارکت مردمی در نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ تأثیر دارد، از گویه‌هایی مانند تمایل به عقب‌نشینی از ملک خود، تمایل به تجمیع با همسایگان، مقاوم‌سازی ابنیه با توجه به نکات ایمنی در هنگام ساخت، تراکم تشویقی (حداکثر ۲ طبقه) و بالا بردن کیفیت ساخت استفاده شده است. نتایج حاصل از آمار استنباطی و آزمون‌های آماری t تک‌نمونه‌ای نشان می‌دهد که میانگین واقعی به‌دست آمده (۱۸/۷۰) از میانگین مفروض (۲۰) کمتر است و از طرف دیگر، مقدار sig کمتر از ۰/۰۱ است؛ از این رو شاخص‌های کالبدی-زیرساختی تأثیر مثبتی بر مشارکت مردمی برای نوسازی بافت فرسوده دارند.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

جدول ۵- نتایج آزمون t تأثیر شاخص کالبدی ـ زیرساختی بر مشارکت برای نوسازی بافت فرسوده

		آماره	آماره‌های تک نمونه‌ای			
			اریبی	خطای استاندارد	فاصله اطمینان ۹۵٪	
					کران پایین	کران پایین
کالبدی ـ زیرساختی	N	۳۸۴				
	میانگین	۱۸/۷۰۰۵	۰/۰۰۶۱	۰/۲۷۳۸	۱۸/۱۳۸۰	۱۹/۲۴۷۱
	انحراف معیار	۵/۳۴۶۱۳	-۰/۰۱۴۷۰	۰/۱۹۰۲۷	۴/۹۳۵۵۱	۴/۶۹۴۶۳
	خطای معیار میانگین	۰/۲۷۲۸۲				
	مقدار مفروض آزمون = ۲۰					
	t	درجه آزادی	سطح معنی‌داری	میانگین تفاوت‌ها	فاصله اطمینان ۹۵٪	
					کران پایین	کران بالا
	-۴/۷۶۳	۳۸۳	۰/۰۰۰	-۱/۲۹۹۴۸	-۲/۰۰۵۷	-۰/۵۹۳۲

برای بررسی این فرضیه که شاخص اقتصادی بر مشارکت مردمی در نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ تأثیر دارد، از گویه‌های حمایت‌های اقتصادی (وام و تسهیلات)، کاهش سود بانکی وام و تسهیلات بانکی، عدم‌توانایی مالی ساکنین (معکوس)، بخشودگی ۱۰۰ درصد عوارض نوسازی، بخشودگی مالیات وام‌های نوسازی بافت فرسوده و رایگان نمودن اتصال انشعابات ساختمانی (برق، آب و گاز) استفاده شده است.

نتایج به‌دست آمده از آزمون آماری t تک‌نمونه‌ای نشان می‌دهد که مقدار sig بالاتر از ۰/۰۱ است که نتایج به‌دست آمده از مقایسه میانگین‌ها را می‌توان با ضریب احتمال ۹۹ درصد قبول کرد؛ در نتیجه شاخص اقتصادی تأثیر مثبتی بر نوسازی بافت فرسوده منطقه ایفا می‌کند.

جدول ۶- نتایج آزمون t تأثیر شاخص اقتصادی بر مشارکت برای نوسازی بافت فرسوده

		آماره	آماره‌های تک‌نمونه‌ای			
			اریبی	خطای استاندارد	فاصله اطمینان ۹۵٪	
					کران پایین	کران بالا
اقتصادی	N	۳۸۴				
	میانگین	۲۱/۵۱۳۰	-۰/۰۱۳۷	۰/۲۱۶۷	۲۱/۰۸۳۵	۲۱/۹۳۷۴
	انحراف معیار	۴/۵۰۷۰۱	-۰/۰۰۳۰۵	۰/۱۶۹۱۴	۴/۱۶۷۸۷	۴/۸۱۰۷۴
	خطای معیار میانگین	۰/۲۳۰۰۰				
	مقدار مفروض آزمون = ۲۲					
	t	درجه آزادی	سطح معنی‌داری	میانگین تفاوت ها	فاصله اطمینان ۹۵٪	
					کران پایین	کران بالا
	-۲/۱۱۷	۳۸۳	۰/۰۳۵	-۰/۴۸۶۹۸	-۱/۰۸۲۴	۰/۱۰۸۴

برای بررسی فرضیه اصلی پژوهش، شاخص‌های مشارکت مردمی بر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۵ شهرداری تهران تأثیر دارد، شاخص‌های تحقیق مورد تحلیل قرار گرفته است. نتایج به‌دست آمده از آزمون t تک‌نمونه‌ای نشان می‌دهد که میانگین واقعی به‌دست آمده (میانگین واقعی) و مقدار sig در شاخص‌های پنج‌گانه تحقیق اجتماعی- فرهنگی، زیست‌محیطی، مدیریت شهری، کالبدی- زیرساختی و

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

اقتصادی، بالاتر از ۰/۰۱ و کمتر از ۰/۰۵ درصد است. بنابراین با احتمال ۹۹ درصد می‌توان اذعان داشت که میانگین واقعی با میانگین مفروض تفاوت معنی‌داری دارد و و دلیلی برای رد فرض صفر نداریم و شاخص‌های مشارکت مردمی تأثیر مثبتی بر نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵دارند؛ بنابراین فرضیه اصلی تحقیق تأیید شد.

برای سنجش اهمیت و اولویت‌بندی تأثیر شاخص‌های تحقیق در نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ شهرداری تهران از آزمون فریدمن استفاده شده است. این آزمون برای مقایسه میانگین رتبه‌ها در k متغیر (گروه) می‌باشد. در آزمون فریدمن فرض H0 مبتنی بر یکسان بودن میانگین رتبه‌ها در بین گروه‌هاست. رد شدن فرض صفر به این معنی است که در بین گروه‌ها حداقل دو گروه با هم اختلاف معنی‌داری دارند. نتایج این آزمون به در جداول ۷، ۸ و ۹ آورده شده است.

جدول ۷- نتایج آزمون فریدمن (میانگین و انحراف معیار) برای اولویت‌بندی شاخص‌های تحقیق

شاخص‌ها	N	میانگین	انحراف معیار	حداقل	حداکثر
اجتماعی ـ فرهنگی	۳۸۴	۱۷/۲۵	۶/۱۵	۵/۰۰	۲۵/۰۰
زیست‌محیطی	۳۸۴	۱۳/۳۹	۴/۴۱	۴/۰۰	۲۰/۰۰
مدیریت شهری	۳۸۴	۱۸/۳۴	۸/۱۲	۷/۰۰	۳۵/۰۰
کالبدی- زیرساختی	۳۸۴	۱۸/۷۰	۵/۳۵	۵/۰۰	۲۵/۰۰
اقتصادی	۳۸۴	۲۱/۵۱	۴/۵۱	۱۰/۰۰	۲۷/۰۰

جدول ۸- اولویت‌بندی شاخص‌های تحقیق با استفاده از آزمون فریدمن

شاخص‌ها	میانگین رتبه‌ای	اولویت
اقتصادی	۴/۸۵	اول
کالبدی- زیرساختی	۳/۴۸	دوم
مدیریت شهری	۲/۹۹	سوم
اجتماعی ـ فرهنگی	۲/۵۶	چهارم
زیست‌محیطی	۱/۱۲	پنجم

جدول ۹- ارزیابی صحت آزمون فریدمن

N	۳۸۴
مربع کا	۱۱۸۸/۷۲
درجه آزادی	۴
سطح معنی‌داری	۰/۰۰

جداول ۷ تا ۹ میانگین رتبه‌ها، اولویت‌بندی شاخص‌ها و صحت آزمون فریدمن برای هر کدام از شاخص‌های تحقیق را نشان می‌دهد. جدول ۹ محتوای نتیجه اصلی آزمون است. همانگونه که در جدول مشاهده می‌گردد مقدار آماره k با درجه آزادی ۴ و همچنین سطح معنی‌داری (p-value) با مقدار صفر، نشان از رد شدن فرض H0 دارد. بنابراین با توجه به خروجی‌های بالا می‌توان نتیجه گرفت که اثرگذاری شاخص‌های تحقیق (اجتماعی- فرهنگی، زیست‌محیطی، مدیریت شهری، کالبدی- زیرساختی و اقتصادی) بر مشارکت مردمی در نوسازی بافت فرسوده متفاوت می‌باشد؛ به طوری

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

کـه گویـه‌هـای شـاخص اقتصـادی بـا میـانگین رتبـه‌ای ۴/۸۵، بیشـترین امتیـاز را بـه دسـت آورده و در رتبـه اول و گویـه‌هـای شـاخص زیسـت‌محیطـی بـا میـانگین رتبـه‌ای ۱/۱۲، کمتـرین امتیـاز را بـه‌دسـت آورده و در رتبه پنجم می‌باشند.

به منظور مقایسه نظـرات طبقـات مختلـف جامعـه شامل گروه سنی، تحصـیلات و گـروه شـغلی، از تحلیـل واریانس یک‌راهه استفاده شده است. نتایج در جداول ۱۰ تا ۱۳ ارائه شده است.

جدول ۱۰- تحلیل واریانس مقایسه نظرات گروه‌های سنی

مؤلفه	F	سطح معنی‌داری
اقتصادی	۰/۸۹۷	۰/۴۸۴
کالبدی ـ زیرساختی	۰/۲۲۶	۰/۹۵۱
مدیریت شهری	۰/۲۸۳	۰/۹۲۲
اجتماعی ـ فرهنگی	۰/۳۶۳	۰/۸۷۴
زیست‌محیطی	۱/۴۷۹	۰/۱۹۷

جدول ۱۰ نشان مـی‌دهـد کـه سـطح معنـی‌داری آزمون تحلیل واریانس در تمامی مؤلفه‌ها بیشـتر از ۰/۰۵ می‌باشد؛ بدین معنی‌که تفـاوت معنـی‌داری بـین نظـرات طبقات سنی مختلف جامعه آماری وجود ندارد و همگـی موافق مؤثر بودن مشارکت مردمی در بهسازی و نوسـازی بافت‌های فرسوده می‌باشند.

جدول ۱۱- تحلیل واریانس مقایسه نظرات گروه‌های تحصیلی

مؤلفه	F	سطح معنی‌داری
اقتصادی	۱/۰۹۴	۰/۳۶۴
کالبدی ـ زیرساختی	۰/۳۶۱	۰/۸۷۵
مدیریت شهری	۰/۸۷۳	۰/۵۰۰
اجتماعی ـ فرهنگی	۰/۷۴۱	۰/۵۹۴
زیست‌محیطی	۱/۳۱۸	۰/۲۵۷

جدول ۱۱ نشان مـی‌دهـد کـه سـطح معنـی‌داری آزمون تحلیل واریانس در تمامی مؤلفه‌ها بیشـتر از ۰/۰۵ می‌باشد؛ یعنی تفـاوت معنـی‌داری بـین نظـرات طبقـات تحصیلی مختلف جامعـه آمـاری وجـود نـدارد و همگـی موافق مؤثر بودن مشارکت مردمی در بهسازی و نوسـازی بافت‌های فرسوده می‌باشند.

جدول ۱۲- تحلیل واریانس مقایسه نظرات گروه‌های شغلی

مؤلفه	F	سطح معنی‌داری
اقتصادی	۱/۸۶۸	۰/۰۵۶
کالبدی ـ زیرساختی	۰/۸۳۱	۰/۵۲۹
مدیریت شهری	۱/۳۷۶	۰/۰۶۰
اجتماعی ـ فرهنگی	۰/۶۴۵	۰/۶۶۶
زیست‌محیطی	۰/۹۹۶	۰/۴۲۱

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

جدول ۱۲ نشان می‌دهد که سطح معنی‌داری آزمون تحلیل واریانس در تمامی مؤلفه‌ها بیشتر از ۰/۰۵ می‌باشد؛ بدین معنی که تفاوت معنی‌داری بین نظرات طبقات شغلی مختلف جامعه آماری وجود ندارد و همگی موافق مؤثر بودن مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده می‌باشند. همچنین برای مقایسه نظرات مؤجران و مستأجران نیز از آزمون t مستقل استفاده شده است (جدول ۱۳).

جدول ۱۳- آزمون *t* مستقل برای مقایسه گروه‌ها مؤجر و مستأجر

شاخص	گروه	میانگین	T	درجه آزادی	سطح معنی‌داری	فاصله اطمینان ۹۵٪	
						کران پایین	کران بالا
اقتصادی	مؤجر	۳/۶۹۷	۱/۴۷۱	۳۸۲	۰/۰۵۹	-۰/۵۹۵	۰/۷۹۹
	مستأجر	۳/۷۸۲					
کالبدی ـ زیرساختی	مؤجر	۴/۱۹۱	۱/۰۳۰	۳۸۲	۰/۰۶۴	-۰/۸۹۶	۱/۲۸۶
	مستأجر	۴/۰۰۵					
مدیریت شهری	مؤجر	۴/۱۶۲	۱/۵۱۴	۳۸۲	۰/۰۸۱	-۰/۹۵۵	۱/۲۶۸
	مستأجر	۴/۲۱۲					
اجتماعی ـ فرهنگی	مؤجر	۴/۰۱۷	۱/۸۱۷	۳۸۲	۰/۰۵۷	-۰/۹۲۰	۱/۱۱۳
	مستأجر	۳/۹۲۳					
زیست‌محیطی	مؤجر	۴/۲۲۴	۰/۷۵۳	۳۸۲	۰/۰۶۳	-۰/۸۴۳	۱/۳۰۵
	مستأجر	۴/۱۱۹					

جدول ۱۳ نشان می‌دهد که سطح معنی‌داری آزمون در تمامی مؤلفه‌ها بیشتر از ۰/۰۵می‌باشد؛ بدین معنی که تفاوت معنی‌داری بین نظرات گروه مؤجر و مستأجر جامعه آماری وجود ندارد و هر دو گروه موافق مؤثر بودن مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده می‌باشند.

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

امروزه روش‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و مسئله‌دار شهری، به یکی از مهمترین مسائل در نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهری کشور تبدیل شده است. بافت‌های که زمانی مرکز تمرکز و فعالیت جمعیت بوده، امروز با کمبود فضای سبز، ورزشی، آموزشی، فرهنگی، درمانی و دسترسی‌های نامناسب شهری روبه‌رو هستند. از جمله راهکارهای که اکنون در راستای نوسازی و بهسازی این بافت‌ها از نظر مدیریت شهری مطرح است، مشارکت و محوریت مردم و منتفع شدن آنها در سود حاصل از نوسازی بافت فرسوده است. نتایج پژوهش نشان دادند مشارکت مردم و شهروندان تأثیر به‌سزایی در تسریع روند بهسازی بافت فرسوده منطقه ۱۵ دارد که این نتیجه با نتایج تحقیق معتمدی‌مهر و همکاران (۱۳۹۳) و روکیان (۲۰۱۱)، هم‌راستا است. همچنین یافته‌های پژوهش نشان دادند عوامل اقتصادی، کالبدی- زیرساختی، مدیریت شهری، اجتماعی- فرهنگی و زیست‌محیطی، به ترتیب بیشترین تأثیر بر نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران دارند. با توجه به شرایط کنونی کشور و اوضاع و احوال اقتصادی، شاخص اقتصادی باید بالاترین دغدغه مردم باشد. همچنین این نتیجه که شاخص‌های اجتماعی- فرهنگی بر مشارکت مردم در راستای نوسازی تأثیر دارد

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]
[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

با یافته‌های تحقیق امیراحمدی و همکاران (۱۳۹۵) و موحد و همکاران (۱۳۹۲) مطابقت دارد. همچنین تأثیر شاخص‌های اقتصادی با تحقیق نقدی و کلیوند (۱۳۹۴) همخوانی دارد.

همچنین نتایج نشان دادند بین گروه‌ها با تحصیلات گوناگون و بین گروهای شغلی مختلف، همگی موافق بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده می‌باشند و از طرفی با مقایسه‌ای که بین دو گروه مؤجران و مستأجران به عمل آمد این دو گروه نیز موافق بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده می‌باشند. در نتیجه هیچ گروهی از پاسخ‌گویان مخالف نوسازی در بافت‌های فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران نمی‌باشد.

فرایند مشارکت مردمی می‌تواند کمک مؤثری برای رفع موانع سیاست‌گذاری و اجرای طرح‌های نوسازی بافت فرسوده داشته باشد. شهروندان مطلع و درگیر در امور محله‌شان، شهروندان متخصصی می‌شوند که از نظر فنی، وضعیت‌های بحرانی و مسأله‌ساز را درک کرده و به دنبال راه‌حل‌های کل‌نگر و فراگیر می‌باشند. در این صورت در اجرای برنامه‌ها نه تنها ممانعتی به عمل نمی‌آورند بلکه همکاری‌های مؤثری نیز خواهند داشت؛ لذا با توجه به یافته‌های پژوهش در حوزه اقتصادی پیشنهادهای زیر ارائه می‌شود:

- اعمال تخفیف ویژه عوارض شهرداری و دریافت تراکم در محدوده بافت و ارائه مشوق‌های مالی و تسهیلات بانکی به اشخاص و سرمایه‌گذاران در امر بهسازی و نوسازی در بافت فرسوده

- جذب سرمایه‌گذاران برای سرمایه‌گذاری در بافت

- زمینه‌سازی جهت جلب حداکثر مشارکت نهادهای دولتی و عمومی به ویژه بانک‌ها در راستای ارتقای توان اقتصادی ساکنان بافت

- اعتمادسازی در منطقه از سوی مسئولان برای جلب مشارکت گروه مردمی در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده.

در حوزه اجتماعی- فرهنگی پیشنهاد می‌گردد:

- تأمین خدمات محلی (آموزشی، بهداشتی، فضای سبز، ورزشی و ...) برای ساکنین بافت‌های فرسوده

- برگزاری جشنوارها و همایش‌های متعدد محلی در زمینه شناخت مردم از بافت فرسوده و ترغیب آنها به مشارکت در نوسازی بافت فرسوده

- استفاده از توان ساکنین در اداره امور محل سکونت خود و دخالت دادن آنها در تصمیم‌گیری برای رفع مشکلات و معضلات بافت فرسوده

- شناسایی، احیا و باززنده‌سازی محورها و پهنه‌های تاریخی و فرهنگی

- ایجاد و راه‌اندازی پروژه‌های کوچک‌مقیاس و محرک توسعه محلی (به ویژه با هدف تأمین خدمات محلی) برای افزایش سطح اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در منطقه

در حوزه زیست‌محیطی پیشنهاد می‌گردد:

- افزایش کمی و کیفی سطح فضای سبز با شناسایی مناطق جدید

- ارتقای کمی و کیفی تأسیسات زیربنایی بهداشتی بافت‌های فرسوده

- مکانیزه نمودن تجهیزات جمع‌آوری زباله

- شناسایی کاربری‌های آلاینده و مزاحم اثرگذار بر کیفیت محیطی بافت فرسوده

درخصوص مدیریت شهری پیشنهاد می‌گردد:

- ایجاد هسته‌های مدیریت محلی جهت نهادینه کردن فرایند برنامه‌ریزی و اطلاع‌رسانی مناسب به ساکنین بافت فرسوده

- توسعه کمی و کیفی تسهیلات در راستای نوسازی بافت فرسوده از طریق مدیریت شهری

- توجه به مدیریت بحران در ساختار مدیریتی بافت فرسوده

- شناخت مناسب گروه‌های مؤثر بر نوسازی بافت فرسوده در مقیاس محله به معنای نقش‌آفرینان نوسازی شامل ساکنان، مالکان، مستأجران، معتمدان محلی،

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

اقشار و اصناف مختلف اعم از جوانان، زنان، کسبه و نظایر آن

در حوزه کالبدی پیشنهاد می‌شود:

- احیای نظم کالبدی در بافت فرسوده و تقویت نظام عملکری با توجه به شرایط و نیازمندی‌های امروزی ساکنان بافت فرسوده

- افزایش ایمنی سکونت و مقاوم‌سازی ساختمان‌های موجود با استفاده از مصالح بادوام و مرغوب

- ایجاد تعادل و هماهنگی میان ساختار کالبدی بافت فرسوده با فعالیت‌های جاری در آن و نیازهای ساکنانش.

۷- منابع

امیراحمدی، رحمت‌الله؛ نوابخش، مهرداد؛ زنجانی؛ حبیب‌الله. (۱۳۹۵). بررسی نقش سرمایه فرهنگی- اجتماعی بر مشارکت شهروندان در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر مشهد). *دوفصلنامه پژوهش‌های جامعه‌شناسی معاصر*، ۵(۸)، ۱۴۳-۱۲۳.

تلخابی، حمیدرضا. (۱۳۹۱). *توسعه درونی شهر اراک با تأکید بر بافت‌های فرسوده بخش مرکزی*. پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی.

حجازی، سیدجعفر. (۱۳۹۹). سنجش میزان مشارکت بازاریان در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز). *نشریه جغرافیا و مطالعات محیطی*، شماره ۳۳، ۱۱۸-۱۰۵.

حیدری، جهانگیر. (۱۳۸۹). *بافت‌های فرسوده و توسعه درون شهری- بوشهر*. پایان‌نامه دکتری، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی.

رسولی، لیلا؛ بیات، اشکان. (۱۳۹۴). تحلیل عناصر و کنش‌های فضایی به‌وجود آورنده بافت‌های فرسوده شهر تهران. *نشریه مطالعات توسعه اجتماعی- فرهنگی*، ۴(۱)، ۲۰۳-۲۴۰.

رسولی، سید حسن؛ مؤمن‌پور آکردی، سکینه؛ عظیمی‌زاده، الهام؛ قاسمی طاهری، سید مریم. (۱۳۹۵). ضرورت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر ساری). *سومین کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین در مدیریت، اقتصاد و علوم انسانی*.

صفایی‌پور، مسعود؛ علیزاده، هادی. (۱۳۹۲). تحلیلی بر شاخص‌های کالبدی بافت فرسوده مرکزی اهواز با استفاده از مدل برازش رگرسیونی و تحلیل سلسله‌مراتبی فازی FAHP. *فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق خشک*، شماره ۱۱، ۹۳-۱۱۱

فرج‌پور، مریم؛ دودانگی، علیرضا؛ سلطانزاده حسین. (۱۳۹۴). احیا و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری در راستای توانمندسازی زنان شهروند؛ موردپژوهشی: اقدامات شهرداری تهران. *فصلنامه مدیریت شهری*، ۱۴(۳۹)، ۱۳۴-۱۰۹.

مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). نتایج تفصیلی سرشماری نفوس و مسکن، بلوک‌های آماری سال ۱۳۹۵.

معتمدی‌مهر، اکبر؛ حسن‌پور، رضا؛ رضایی، رقیه. (۱۳۹۳). بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله قلیر قروه). *نشریه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی (چشم‌انداز جغرافیایی)*، ۹(۲۶)، ۴۴-۲۹.

موحد، علی؛ فیروزی، محمدعلی؛ زارعی، رضا؛ ظفری، مسعود. (۱۳۹۲). نقش سازمان‌های مردم‌نهاد برای مشارکت در بازسازی بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر اهواز). *نشریه جغرافیا*، ۱۱(۳۶)، ۹۸-۷۹.

نقدی، اسداله؛ کولیوند، شکیبا. (۱۳۹۴) بررسی مشارکت اجتماعی شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (موردمطالعه ساماندهی بافت فرسوده خیابان مدرس کرمانشاه). *فصلنامه مدیریت مطالعات شهری*، ۷(۲۱)، ۲۰-۱.

وراثی، حمیدرضا؛ محمدی، جمال؛ اکبرزاده شیخ محله، راضیه. (۱۳۹۴). بررسی نقش شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۶ شهر اصفهان). *نشریه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۷(۲۵)، ۸۲-۵۹.

Arch, A. F. (2014). Sustainable urban renewal: The tel aviv dilemma. *Sustainability*, *6*(5), 2527-2537.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]

Chan, E., & Lee, G. K. (2008). Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects. *Social Indicators Research*, *85*(2), 243-256.

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

Güzey, Ö. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Cities*, *26*(1), 27-37.

Hestad, D., Mangalagiu, D., Ma, Y., Thornton, T. F., Saysel, A. K., & Zhu, D. (2020). Enabling environments for regime destabilization towards sustainable urban transitions in megacities: comparing Shanghai and Istanbul. *Climatic Change*, *160*(4), 727-752.

Li, L., Hong, G., Wang, A., Liu, B., & Li, Z. (2016). Evaluating the performance of public involvement for sustainable urban regeneration. *Procedia engineering*, *145*, 1493-1500.

Lim, H., Kim, J., Potter, C., & Bae, W. (2013). Urban regeneration and gentrification: Land use impacts of the Cheonggye Stream Restoration Project on the Seoul's central business district. *Habitat International*, *39*, 192-200.

Morrison, N., & Xian, S. (2016). High mountains and the faraway emperor: Overcoming barriers to citizen participation in China's urban planning practices.

Ongpeng, J. M. C., Dungca, J. R., Aviso, K. B., & Tan, R. R. (2019). Minimizing the carbon footprint of urban reconstruction projects. *Journal of Cleaner Production*, *240*, 118222.

Rachel Lombardi, D., Porter, L., Barber, A., & Rogers, C. D. (2011). Conceptualising sustainability in UK urban regeneration: a discursive formation. *Urban Studies*, *48*(2), 273-296.

Rius Ulldemolins, J. (2014). Culture and authenticity in urban regeneration processes: Place branding in central Barcelona. *Urban studies*, *51*(14), 3026-3045.

Rokiwan, G. (2011). The Life style in urban planning. *European Experience, Newcastle university. publisher Newcastle university*.

Ruth, M., & Franklin, R. S. (2014). Livability for all? Conceptual limits and practical implications. *Applied Geography*, *49*, 18-23.

Sirisrisak, T. (2009). Conservation of Bangkok old town. *Habitat International*, *33*(4), 405-411.

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.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-14]

[DOI: 10.52547/iueam.10.37.107]