



عوامل مؤثر در گرایش و مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده در اجرای توسعه میان‌افزا

(موردپژوهی منطقه 12 شهر تهران، محله سنگلج)

حمیدرضا رضائی¹، نسیم خانلو^{2*} و حسین سلطان‌زاده³

تاریخ دریافت: 1399/12/21

تاریخ پذیرش: 1400/06/01

چکیده: یکی از اصلی‌ترین حوزه‌هایی که در توسعه میان‌افزای شهر به آن توجه می‌شود، گرایش و مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده در اجرای توسعه میان‌افزاست. توسعه میان‌افزا برخلاف سایر سیاست‌های توسعه شهری، در بستر شهر موجود و با حضور ساکنان و شهروندان و واحدهای همسایگی انجام می‌شود. پژوهش حاضر با هدف بررسی عوامل مؤثر بر گرایش و مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده در اجرای توسعه میان‌افزا به روش توصیفی-تحلیلی، از نوع همبستگی انجام شده است. حوزه پژوهش محله سنگلج واقع در منطقه 12 شهر تهران و جامعه‌آماری آن؛ ساکنین محله سنگلج بوده است. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران (378 نفر) برآورد شد که به شیوه نمونه‌گیری تصادفی و در دسترس انتخاب شده‌اند. ابزار گردآوری اطلاعات، پرسشنامه محقق ساخته بوده است. داده‌های گردآوری شده با روش‌های آمار استنباطی؛ رگرسیون (Regression) مورد تحلیل قرار گرفت. نتایج نشان داد که، احساس تعلق به سکونت در محله با ضریب تأثیر (0.916)، مهمترین عاملی است که ارتباط مستقیم با مشارکت ساکنان دارد. در واقع هرچه ساکنین وابستگی بیشتری به محله خود داشته باشند، تمایل بیشتری به تجمیع و ارتقا کیفیت فضا دارند. وضعیت خدمات و امکانات رفاهی محله با ضریب تأثیر (0.370) و وضعیت زیرساخت‌های محله با ضریب تأثیر (0.241)، نیز به شکل معنی‌داری بر مشارکت ساکنان در اجرای توسعه میان‌افزا نقش داشته‌اند.

واژگان کلیدی: توسعه میان‌افزا، احساس تعلق، خدمات و امکانات رفاهی، زیرساخت‌ها و مشارکت ساکنان.

¹ دانشجوی دکتری تخصصی، گروه معماری و شهرسازی، واحد امارات، دانشگاه آزاد اسلامی، دبی، امارات. متحده عربی.

² استادیار، گروه معماری و شهرسازی، واحد تهران شرق، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول) nkhanloo@isuet.sc.ir

³ دانشیار، گروه معماری و شهرسازی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.



1- مقدمه

در اثر تحولات جدید، گرایش به شهرنشینی در بیشتر کشورها، از جمله ایران مشاهده می‌شود. شهرها به سرعت در حال تغییر و دگرگونی هستند و این دگرگونی به شکل افزایش سریع جمعیت و رشد فیزیکی شهرها به صورتی نامتعادل و ناهماهنگ بوده است. رشد افقی و لگام گسیخته شهرها در طی سالیان اخیر به عنوان یکی از معضلات شهری، باعث پیدایش محیطی نامناسب برای شهروندان و ساکنان شهرها شده است. شکل پراکندگی شهری یا گسترش افقی و ساخت‌وسازهای جدید در اطراف شهرها، سبب آسیب‌های اجتماعی-اقتصادی و تخریب منابع زیست‌محیطی در شهرها و اطراف آن‌ها شده است (Mozarmi et al., 2020). در فرآیند توسعه کالبدی و غیرکالبدی شهرها، فضاهایی ناکارآمد پدید می‌آید که بیشتر به دلیل رها شدن بافت‌های قدیمی است و از این رو این بافت‌ها نیازمند رسیدگی همیشگی است که این امر از طریق مجموعه اقدامات بهسازی، نوسازی و بازسازی شهری از جمله توسعه میان‌افزا، در دستورکار برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته است و مجموعه این اقدامات به بازآفرینی شهری می‌انجامد (Aghaizadeh, 2019). به عبارت 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).

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 پدید خواهد آورد (Zhuang et al., 2019). بازسازی بافت‌های فرسوده به معنای جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن و از نو رشد کردن است (Christelle and Damidavičiūtė, 2016) که در مطالعات شهری به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی است (Alpopi and Manole, 2013). توسعه میان‌افزا به عنوان یکی از راهکارهای مهم در امر برنامه‌ریزی شهری، در پی اهداف مشابهی در راستای ارتقای محیط زیست، وضعیت

اقتصادی و اجتماعی در مناطق مورد نیاز و رفع مشکلات شهری از طریق بهبود مناطق فرسوده است (Dean and Trillo, 2019).

توسعه میان‌افزا یکی از رویکردهای اصلی در مقابله با پدیده پراکنش و رشد افقی شهرهاست. در توسعه درونی یا میان‌افزای شهرها، به جای گسترش افقی، شهر به صورت عمودی گسترش می‌یابد، بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری احیا، بهسازی، و نوسازی می‌شود و اراضی بایر و رها شده شهری در فرآیند توسعه شهری به کار گرفته می‌شود و سطح معابر و شبکه‌های دسترسی سطح فضای سبز به استانداردهای شهرسازی نزدیک می‌شود (Ziari, 2015). به گزارش سازمان ملل متحد در حال حاضر، بیش از نیمی از جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کنند که تا سال 2030 به 60 درصد می‌رسد. در سال 2014، 30 درصد از جمعیت شهری زاغه‌نشین بودند و بیش از 880 میلیون نفر در محلات فقیرنشین در شرایط غیر قابل تحمل و مسکن نامناسب زندگی می‌کرده‌اند (UN, 2016)؛ که تأکیدی بر ضرورت برنامه‌ریزی اثربخش برای برون‌رفت از این معضلات و به ویژه رسیدگی به مناطق فقیرنشین، فرسوده و ناکارآمد شهری است (Murid Sadat and Mohammadian, 2018).

در بافت فرسوده محله سنگلج واقع در منطقه 12 شهر تهران نیز، نیاز به تغییرات جدی در راستای مشارکت بیشتر مردم برای پذیرش تحول به سمت بهسازی و نوسازی این بافت مشهود است. بنابراین، در پژوهش حاضر سعی شده است، به مسأله مشارکت ساکنین و گرایش آن‌ها در اجرای طرح توسعه میان‌افزا در محله سنگلج و مؤلفه‌های تأثیرگذار بر آن پرداخته شود.

1-2- بیان مسأله

بافت فرسوده شهری در اکثر شهرهای جهان و ایران به یکی از چالش‌های جدی در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری تبدیل شده است که سالانه هزینه زیادی را به شهرداری‌ها تحمیل می‌نماید و متناسب با شرایط انسانی و طبیعی در هر شهری، نیازمند مداخله و اصلاح است (Rasoulzadeh and Barati, 2018). بحث گرایش و

نوسازی بافت‌های فرسوده خواهد بود. ادغام و یک‌پارچه‌سازی رویکردهای بخشی، از طریق مشارکت ساکنین، یکی از پیش شرط‌های توسعه میان‌افزای بافت‌های فرسوده است (Blmyru, 2009)؛ 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 (Marrison and Xian, 2016). توجه به مشارکت و نقش ساکنین برای پیشبرد اهداف بسیار مهم است؛ بنابراین با تأکید بر مشارکت مردم از طریق تعامل، تقویت مشارکت مردمی، می‌توان اعتماد شهروندان را در نوسازی این‌گونه بافت‌ها بیشتر کرده و موجب تقویت انگیزه‌های مشارکت در امر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری شد (Hejazi, 2020).

بافت‌های فرسوده و محله سنگلج واقع در منطقه 12 شهر تهران از لحاظ ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فنی و زیست-محیطی دچار مشکلاتی هستند؛ نتایج مطالعات کریم-پورریحان و شریف جاهد (2017)، نشان می‌دهد که منطقه 12 گسترده‌ترین بافت‌های ارزشمند و بیشترین بناها و فضاهای شاخص و ممتاز تاریخی تهران را در خود جای داده است (Karim Pour reihan and Sharif, 2017). حفاظت و مرمت، بهسازی و تجهیز این میراث فرهنگی یک وظیفه ملی است. این مهم، بالاترین مزیت نسبی منطقه محسوب می‌شود. پهنه‌های وسیعی از منطقه، علیرغم ارزش‌های هویتی (بازمانده‌های گذشته تهران)، با فرسودگی مفرط روبرو است. از سوی دیگر، سرمایه‌گذاران هم در بخش خصوصی تمایلی به سرمایه‌گذاری در آن ندارند، این منطقه با توجه به فرسودگی بافت‌ها رو به زوال است. اگر تا چند سال آینده، شهرداری با استفاده از مشارکت ساکنان و براساس طرح تفصیلی منطقه به ساماندهی بافت‌های فرسوده نپردازد، بسیاری از آثار و بناهای تاریخی و همچنین بناهای مسکونی تخریب می‌شوند (Mousavi et al., 2018). بنابراین با توسعه میان‌افزا، این بافت‌ها باید کارآیی لازم را به دست آورد و از کیفیت مناسب برای زندگی مردم برخوردار شود. لذا این پژوهش با تبیین اهمیت نقش ساکنین این محله در امر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده؛ در پی شناسایی عوامل مؤثر در گرایش و مشارکت آنان در اجرای

مشارکت شهروندان در نوسازی بافت فرسوده، یکی از مشکلات مهم در شهرهای امروزی است؛ که در امر بازآفرینی شهری در دو دهه اخیر در جوامع غربی و با قدرت گرفتن تئوری‌هایی چون برنامه‌ریزی ارتباطی، برنامه‌ریزی مشارکتی و دیگر نظریات مرتبط مطرح شده است (Yazdanian and Keshtkar, 2018). برای رفع این مشکل باید به بررسی عوامل تأثیرگذار در نوسازی بافت فرسوده و میزان تأثیرگذاری شاخص‌ها، راهکارهای مشارکت محلی و نیروهای غیر دولتی دخیل (شهروندان، بخش خصوصی و مالکین) در امر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده پرداخت (Molaei Varzaneh and Mohammadi, 2020).

یکی از اصلی‌ترین حوزه‌هایی که در توسعه میان‌افزای شهر به آن توجه می‌شود، گرایش و مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده در اجرای توسعه میان‌افزاست. با گسترش رویکرد شهرسازی نوین و طرح دیدگاه‌های توسعه پایدار، توجه دولت‌ها و جوامع به ایجاد بسترهای مشارکتی برای افزایش تأثیرگذاری سطوح مختلف اجتماعی و ابعاد ملموس زندگی شهری بر طرح‌ها جلب و ارزش‌های محله‌مبنا و مفاهیمی چون احساس هویت و تعلق به مکان، مسئولیت‌پذیری، مشارکت جمعی و اصالت بخشی به نقش مردم، سرمایه‌های اجتماعی و توجه به نقش مشارکتی گروه‌های ذینفع در طرح‌ها و پروژه‌های شهری دوباره مورد توجه قرار گرفت (Onyx and Bullen, 2000). این مفهوم کلیدی، امروزه در کلیه زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی و ... مطرح می‌شود و توسعه سریع و روزافزون آن، مدیون این حقیقت است که مسئولین درک کرده‌اند، گسترده‌گی و پیچیدگی ابعاد زندگی مدرن، فراتر از توانایی ایشان برای شناسایی و غلبه بر آن است.

مشارکت در حوزه شهرسازی و طراحی شهری، فرایندی است که عموم مردم را در ارتباط با تغییرات شهر، دخیل می‌نماید. لذا به نظر می‌رسد که استفاده از آن در تمامی جوانب زندگی شهری، یکی از کلیدهای توسعه بوده و انعکاس این امر در حوزه مرمت شهری، اتکاء به همیاری مردم و استفاده از رویکرد مشارکت جویانه در بهسازی و

توسعه میان‌افزا در محله سنگلج، فرضیات زیر را مطرح نموده است.

1- احساس تعلق به سکونت در محله، در مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده، در اجرای توسعه میان‌افزا مؤثر است.

2- وضعیت زیرساخت‌های محله، در مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده، در اجرای توسعه میان‌افزا نقش به‌سزایی دارد.

3- وضعیت خدمات و امکانات رفاهی محله، در مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده، در اجرای توسعه میان‌افزا نقش به‌سزایی دارد.

3-1- پیشینه پژوهش

نتایج به‌دست آمده از پژوهش زارع و همکاران در سال (2020)، در بررسی نقش مشارکت اجتماعات محلی در توسعه پایدار اجتماعی شهرها؛ نشان داد که بین حس تعلق و مدت اقامت در محله و میزان مشارکت در پایداری اجتماعی محله رابطه معناداری وجود دارد (Zare et al., 2020).

مروتی و نصیری در سال (2019)، در تبیین و تحلیل راهکارهای افزایش مشارکت مردمی در ساماندهی و نوسازی بافت فرسوده با رویکرد سرمایه اجتماعی (مطالعه موردی: شهرسندج)، دریافتند که الگوی ترکیبی مشارکت‌گرا و کارکردگرا، با توجه به مشارکت و انسجام اجتماعی، تمایل ساکنین به مشارکت و ادامه سکونت، دارای اهمیت بوده است (Morovati and Nasiri, 2019).

رحیمی و همکاران در سال (2020)، به بررسی رابطه حس تعلق به مکان و مشارکت در ارتقای سرمایه اجتماعی سکونتگاه‌های غیر رسمی پرداختند. نتایج آن‌ها نشان می‌دهد؛ مدل تأثیرگذاری حس تعلق مکانی در افزایش سرمایه‌های اجتماعی از طریق متغیر واسطه‌ای مشارکت مردمی بهتر از بقیه این روابط را تبیین می‌کند، به عبارت دیگر در یک رابطه علی غیر مستقیم، تقویت حس تعلق مکانی باعث افزایش مشارکت و افزایش سرمایه اجتماعی می‌شود (Rahimi et al., 2020).

مریدسادات و محمدیان سال (2018)، در مقاله‌ای با عنوان مشارکت در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله خیرآباد شهر بیرجند) به این نتیجه رسیده‌اند که پاسخگویان بیشترین تمایل را به مشارکت در تصمیم‌گیری و کمترین گرایش را به مشارکت مالی دارند. مؤلفه‌های احساس تعلق، اعتماد و انسجام اجتماعی، دسترسی به خدمات، طرح‌ها و اقدامات حمایتی و توسعه نهادی و ظرفیت سازی بر مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده تأثیر دارند. در این بین احساس تعلق به محل سکونت بیشترین تأثیرگذاری (0.553) را دارد (Murid Sadat and Mohammadian, 2018).

ابراهیم‌زاده آسمین و همکاران سال (2017)، در تحلیل عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری منطقه 3 شهر زاهدان؛ نشان دادند که بین میزان مشارکت مردمی در روند ساماندهی بافت فرسوده با مؤلفه‌های میزان امکانات و خدمات شهری و اعتمادسازی رابطه معناداری وجود دارد (Ebrahimzadeh Asmin et al., 2017).

لحمیان در سال (2017)، به بررسی اثرات اجتماعی بهسازی بافت فرسوده محلات شهری پرداخته است. یافته‌های حاصل از این تحقیق نشان داد که بهسازی بافت فرسوده موجب افزایش کیفیت زندگی شهروندان، سهولت دسترسی به خدمات عمومی و رضایت شهروندان از روند طرح بهسازی شده است (Lahmian, 2017).

علی‌پور نخعی و همکاران در تحقیق خود در سال (2016)، توسعه فضای سبز درونی و بیرونی ناحیه، ایجاد پارکینگ عمومی، حفظ ساختمان‌های با ارزش در بافت فرسوده، فراهم آوردن خدمات و زیرساخت‌ها برای ممانعت از خروج ساکنان راه، راهبردهای نوسازی و بهسازی بافت فرسوده بخش آب انبار نو در ساری شناخته‌اند (Alipour Nakhi et al., 2016).

برارپور و اخترشناس سال (2015) در مطالعه نقش مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی بافت قدیمی قائمشهر، دریافتند اکثر نمونه مورد مطالعه، تمایلی به زندگی در مکان دیگر ندارند و مایل به تخریب املاک

فرهنگی، کالبدی، عملکردی و اقتصادی است. این بافت ها 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 آسیب پذیری 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 راهبردها و سیاست‌های متناسب و مطلوب را به امری اجتناب‌ناپذیر مبدل نموده است.

1-4-2- مشارکت

مشارکت در لغت به معنای درگیر شدن و شرکت نمودن در یک فعالیت است (Oxford Advanced, 2010). در تعریفی نسبتاً جامع از مشارکت آمده؛ «مشارکت درگیری ذهنی و عاطفی اشخاص در موقعیت‌های گروهی است که آنان را برمی‌انگیزد تا برای دستیابی به اهداف گروهی، یکدیگر را یاری دهند و در مسئولیت کارشریک شوند» (Cunningham (Tousi, 1991) مشارکت را فرایندی تعریف می‌کند که در آن، افراد در تصمیم‌گیری‌های مربوط به جامعه، تمرین قدرت می‌کنند (Caves and Culling worth, 2003). منطق پشت افزایش مشارکت عمومی در برنامه‌ریزی اجتماعی، به حداکثر رسیدن مشارکت مستقیم افرادی است که تحت تأثیر تصمیمات گرفته شده قرار می‌گیرند (Zare et al., 2020).

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 صرف نظر 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

خود و مشارکت برای بهسازی و نوسازی ملک خود هستند (Bararpur & Akhtarshenas, 2015).

روکی‌وان در سال (2011) در گزارش تحقیق خود با عنوان سبک زندگی در برنامه‌ریزی شهری در هند به این نتیجه رسید 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 (Rokiwan, 2011).

مک کلین (2008)، در پژوهشی با عنوان برنامه‌ریزی شهری پایدار و مشارکت مردم در امر برنامه‌ریزی شهری در امریکا، به این نتیجه رسید که، در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با افزایش تجارب و آگاهی مردم و تجهیز آن‌ها به مهارت‌های مشارکت می‌توان در نوسازی این‌گونه بافت‌ها اقدامات مؤثری انجام داد (Maclen, 2008).

1-4-4- چارچوب نظری پژوهش

1-4-4-1- بافت فرسوده شهری

بر اساس شاخص‌های مصوب در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، «بافت فرسوده شهری به محدوده یا بلوکی اطلاق می‌شود که بیش از 50 درصد بناهای آن ناپایدار، معابر آن نفوذناپذیر و املاک آن ریزدانه باشد» (Rahnamaei et al., 2011). لذا می‌توان گفت بافت فرسوده از جمله پهنه‌هایی است که با شاخص‌های ریزدانه‌گی، نفوذناپذیری، ناپایداری و سرانجام مجموعه‌ای از سایر نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست-محیطی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی مشخص می‌شود (Tehran Master Plan, 2006). به طور کلی، هنگامی که در محدوده‌هایی از شهر، حیات شهری به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. با عنایت به موارد مطرح شده، بافت‌های فرسوده امروزه با توجه به روندهای نوگرایی و فرانوگرایی در حال جریان در بستر کالبدی و فرهنگی شهرها، بافت ناکارآمد و چالش‌آفرین برای مدیریت و برنامه‌ریزی در شهرها قلمداد می‌شوند (Baek and Park, 2011). از سویی بافت‌های فرسوده، جزئی از پیکره و بدنه شهرهاست و دارای ارزش تاریخی و



ظرفیت‌های محلی و به تبع آن نقش مشارکت مردمی در فرایند نوسازی است؛ همچنین بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، نیازمند سرمایه‌های هنگفتی است که به تنهایی از طریق درآمدهای شهرداری، دولت و یا به کمک سیستم بانکی، امکان‌پذیر نیست. تهیه سرمایه هنگفت جهت بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، جز با مشارکت بخش خصوصی و جمع‌آوری پس‌اندازهای مردم از طریق انواع روش‌های تأمین مالی به‌گونه‌ای که دریافت فرسوده قابل کاربرد باشد ممکن نیست (Mousavi et al., 2018).

بر اساس فرضیات پژوهش حاضر، به نظر می‌رسد؛ متغیرهایی مانند احساس تعلق به سکونت در محله، وضعیت زیرساخت‌ها و خدمات و امکانات رفاهی محله، می‌تواند در گرایش و مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده، به نوسازی و توسعه میان‌افزا در این محلات نقش داشته باشند.

1-4-3-1- احساس تعلق

در حوزه پدیدارشناسی حس مکان، حقیقت مکان است و بیشتر به معنای ویژگی‌ها و خصلت‌های غیرمادی یا شخصیت مکان به کار می‌رود، که معنای نزدیک به روح مکان دارد. به این معنا که بعضی مکان‌ها چنان جاذبه‌ای دارند که به فرد نوعی احساس وصف‌نشدنی القاء می‌کنند و او را سرزنده، شاداب و علاقه‌مند به حضور و بازگشت به آن مکان می‌کند (Schulz, 2008). احساس تعلق و وابستگی به مکان در سطح بالاتری از حس مکان است که در هر موقعیت و فضا به منظور بهره‌مندی و تداوم حضور انسان در مکان نقش تعیین‌کننده‌ای دارد. وابستگی به مکان، رابطه نمادین ایجاد شده توسط افراد به مکان است که معانی احساسی، عاطفی و فرهنگی مشترکی به یک فضای خاص می‌دهد (Annanhad et al., 2019).

دلبستگی به مکان به عنوان یک مفهوم، رابطه و نقطه اتصال بین مردم و مکان‌هاست. دلبستگی به مکان، اشاره به علاقه‌ها یا پیوندهای عاطفی مردم به یک مکان خاص دارد و به معنای ادراک ذهنی مردم از محیط و احساسات کم و بیش آگاهانه آن‌ها از محیط است که فرد را در ارتباطی عاطفی با محیط قرار می‌دهد، به طوری که فهم

و احساس فرد با زمینه معنایی محیط پیوند خورده و یکپارچه می‌شود (Rahimi et al., 2020). این دلبستگی مبنای نحوه ارتباط و تعامل عاطفی مثبت انسان با فضاست و به واسطه خصوصیات فردی، جمعی، فرهنگی و اجتماعی ایجاد می‌شود (Sajjad Zadeh, 2013). تعلق مکانی را می‌توان در قالب 4 بعد زیر معرفی کرد:

الف) هویت مکانی- هویت مکان از نظر Proshansky عبارت است از «آن ابعاد خویش‌نشان که در ارتباط با محیط فیزیکی از طریق الگویی از عقاید، ترجیحات، احساسات، ارزش‌ها و اهداف پدید می‌آید و توسعه می‌یابد. این یک پدیده دینامیک است که از طریق تجارب زندگی به وجود می‌آید و تبدیل می‌شود» (Manzo and Perkins, 2006).

ب) وابستگی مکانی- این بعد ناظر بر این است که فرد مکان را از آن روی انتخاب کرده که نسبت به سایر مکان‌های موجود، بیشتر انتظارات و نیازهای او را برآورده می‌ساخته است (Rahimi et al., 2020).

ج) تعلق عاطفی- تعلق عاطفی را می‌توان تعلق احساسی و هیجانی به محیط و زمینه خاصی دانست. «تعلق عاطفی ناظر بر پاسخ‌های احساسی به زمینه و شرایط محیطی است» (Brocato, 2006).

د) پیوندهای اجتماعی- یکی از ابعاد حس مکان، تعلق فرد به مردمی است که در آن مکان زندگی می‌کنند. در واقع «اماکن مخازنی هستند که ارتباطات بین فردی، اجتماعی و فرهنگی در آن رخ می‌دهد» (Paranagamage, 2014).

علوم طراحی، طراحی شهری و روان‌شناسی محیط، عواملی چون طول مدت سکونت، ویژگی‌های کالبدی مکان، ویژگی‌های جمعیت‌شناختی؛ چون سن، وضعیت اجتماعی، تحصیلات، تحرک‌پذیری، اندازه جامعه، قدرت روابط همسایگی و ویژگی‌های محیط انسان‌ساخت و طبیعی محله را در «دلبستگی به مکان» مؤثر می‌دانند (Ujang, 2012).

1-4-4-1- مشارکت و ارتباط آن با احساس تعلق - احساس تعلق فرایندی است که طی آن احساس مسئولیت افزایش می‌یابد و در پی آن مشارکت تحقق

روشن به توسعه پایدار اشاره می‌کند، منتشر شد و یک سال بعد گزارش CEC. در سال 1990 تهیه و در سال 1993 در دستور کار سران انتشار یافت. در سال‌های دهه 1990 این مفهوم با نگرشی کالبدی و عملکردی رواج یافت و طرح‌های زیادی به این شیوه تهیه شدند (Ghasemi Shaktai and Haghghat Naeini, 2013).

توسعه میان‌افزا ابتدا به عنوان مشوق تجدید حیات محله‌ها، گسترش منابع مالیاتی شهرداری‌ها، کاهش مخاطرات بهداشتی و زدودن آثار منفی اراضی و املاک رها شده بود (Ahadnejad Roshti et al., 2013)، ولی امروزه به ویژه در اروپا در مرکز سیاست‌های زمین شهری قرار دارد (Adams and Watkins, 2008) و برای اهداف مختلف به کار می‌رود. منشور شهری جدید هم در سال 1996 این تعهد را تقویت کرد: «توسعه فضایی در مناطق شهری موجود، منابع زیست‌محیطی، سرمایه‌گذاری اقتصادی و ساختار اجتماعی را حفظ می‌کند، در حالی که حواشی و مناطق متروکه را حیات می‌بخشد» (Talen, 2013). این اصول و اقدامات، شهرنشینی جدید را در چارچوب توسعه جامعه و ابتکارات سیاست عمومی فراتر از طراحی فیزیکی گسترش می‌دهد که نسبت به اهداف پایداری، بیشتر و نامشهودتر است (Kim and Larsen, 2017). در ایران نیز توسعه میان‌افزا که ابتدا به عنوان یک سیاست ممکن و مطرح اما غیر ترجیحی در نظام برنامه‌ریزی رشد کالبدی شهرها بود، در سال‌های اخیر نه از وجهی نو بلکه بر مبنای ضرورتی نو، دوباره مورد توجه محافل علمی، اجرایی، مراجع برنامه‌ریزی و سیاستگذاری قرار گرفته است (Ahadnejad Roshti et al., 2013).

در توسعه درونی؛ گسترش به جای افقی و پراکنده، به صورت عمودی و درون‌زا در داخل بافت موجود است. در این سیاست بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری احیا، بهسازی و نوسازی می‌شوند، اراضی بایر و رها شده-ی شهری کاربری یافته و به زندگی روزمره شهروندان پیوند می‌خورد. در مجموع رشد از درون به عنوان وسیله-ای برای تحقق رشد هوشمند شهر و رسیدن به شکلی پایدار از کالبد شهر، در نقطه مقابل حومه‌های گسترده و پراکنده مورد تأکید قرار می‌گیرد (Saremi, 2013). توسعه میان‌افزا به استفاده بهتر و مؤثرتر تسهیلات و

می‌پذیرد. ویژگی‌های اجتماعی محله نقش مهمی در توضیح رضایت اجتماعی افراد دارد که منجر به افزایش میل به مشارکت افراد در محله خواهد داشت (Weijts and Pauline, 2017).

1-4-5- زیرساخت‌ها

یکی از معضلات امروزی شهرها، فرسودگی و از رونق افتادن هسته اولیه و بافت قدیمی است. این‌گونه بافت‌ها بیش از سایر مناطق شهری در معرض تغییر قرار می‌گیرند. نقش زیرساخت‌های شهری به عنوان ابزاری بنیادین برای ارائه تسهیلات و خدمات در فضای شهری غیر قابل انکار است. برای نیل به یکی از کیفیت‌های مطلوب فضای شهری؛ سرزندگی، اهمیت زیرساخت‌های شهری، مهم و تعیین کننده است و می‌توانند از تبدیل بافت‌های قدیمی به محیط‌های نامناسب و گاه ناهنجار در مرکز شهرها جلوگیری نمایند «زیرساخت‌های شهری شامل شبکه‌های آب، گاز، برق، زیرساخت‌های حمل‌ونقل است» (Alpopia and Manolea, 2013).

1-4-6- خدمات و امکانات رفاهی

در این پژوهش منظور از خدمات و امکانات رفاهی؛ وضعیت محله از نظر دارا بودن خدمات عمومی و کیفیت آن، میزان دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، امکان استفاده از گزینه‌های متنوع حمل‌ونقل مانند اتوبوس، مترو و...، دارا بودن خدمات آموزشی و کیفیت آن، خدمات تجاری، پارک و فضای سبز و کیفیت خدمات فرهنگی، ورزشی، بهداشتی و درمانی و... بوده است که مورد ارزیابی و سنجش قرار گرفته است.

1-4-7- توسعه میان‌افزا (Infill Development)

بحث توسعه میان‌افزا برای اولین بار در کنفرانس Habitat در کانادا مطرح شد (Ghasemi Shaktai and Haghghat Naeini, 2013). سه سال بعد در سال 1979 برای اولین بار توسط انجمن املاک و مستغلات آمریکا رسماً تعریف و در راستای اهداف اقتصادی به کار گرفته شد (Farris, 2001). در سال 1989 پس از برگزاری کنفرانس Brandt land گزارش WCED به عنوان اولین سندی که به طور



خدمات موجود در نواحی هدف منجر خواهد شد؛ که در اکثر مواقع ارزش مالکیت‌ها را افزایش می‌دهد و هزینه‌های خدمات عمومی مانند آب، فاضلاب، پیاده‌روها، تأمین امنیت عمومی، کاهش خواهد یافت. به‌علاوه برای رسیدن به آستانه جمعیتی لازم برای تأمین نیازهایی مانند فضای سبز، پارک و خدمات از این دست کمک می‌کند (Comprehensive infill guideline, 2015). این نوع از توسعه به‌عنوان تاکتیکی از راهبرد رشد هوشمند منطقه‌ای به حساب می‌آید و نوعاً شامل سه فعالیت اصلی می‌شود: اول- احداث ساختمان‌های جدید بر روی زمینی که در شرایط موجود توسعه نیافته و یا کمتر توسعه یافته است، دوم- احیای کالبدی ساختمان‌های غیرقابل استفاده کنونی و سوم- استفاده مجدد و سازگار با فرم و عملکرد قبلی این ساختمان‌ها (Caves, 2005). رهیافت توسعه میان‌افزا سعی دارد از طریق راهبرد جامع و یا چشم‌انداز کاملاً مشخص و با روشی منظم مسائل شهری را حل نماید (Steinker, 2003).

2- روش تحقیق

پژوهش حاضر، از نظر هدف، کاربردی بوده که به روش توصیفی-تحلیلی، از نوع همبستگی انجام شده است. حوزه پژوهش محله سنگلج واقع در منطقه 12 شهر تهران و جامعه آماری آن؛ ساکنین محله سنگلج (25573 نفر) بوده است. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران (378 نفر) برآورد شد که با در نظر گرفتن احتمال افت آزمودنی، به شیوه نمونه‌گیری تصادفی در دسترس انتخاب شده‌اند. برای جمع‌آوری داده‌های مورد نیاز از محدوده بیان شده، از مطالعات اسنادی-کتابخانه‌ای و پیمایش میدانی استفاده شده است. ابزارگردآوری اطلاعات شامل پرسشنامه محقق ساخته است که بر مبنای طیف لیکرت از خیلی زیاد (5) تا خیلی کم (1) و مبتنی بر اهداف و فرضیات پژوهش تهیه شده است. روایی محتوایی سوالات پرسشنامه‌ها از منظر چندتن از متخصصین و پایایی آن‌ها به روش آلفای کرونباخ مورد تأیید قرار گرفت (جدول 1). داده‌های گردآوری شده با روش‌های آمار استنباطی؛ رگرسیون (Regression) با به-کارگیری نرم‌افزار Spss-22 مورد تحلیل قرار گرفت.

جدول 1- ضرایب آلفای کرونباخ سوالات پرسشنامه

Tab. 1 - Cronbach's alpha coefficients
Questionnaire questions

متغیرها	تعداد سوالات	آلفای کرونباخ
احساس تعلق	4	0.809
زیر ساخت‌ها	5	0.700
خدمات و امکانات رفاهی	8	0.779
مشارکت در توسعه میان‌افزا	7	0.781

براساس داده‌های جدول (1)، ضرایب آلفای کرونباخ نشان می‌دهد که سوالات پرسشنامه به تفکیک متغیرهای پژوهش، از اعتبار قابل قبولی برخوردار است.

3- نتایج و بحث

3-1- معرفی محدوده مطالعه

محله سنگلج، یکی از 13 محله از محلات منطقه 12 شهرداری تهران با مساحت حدود 103 هکتار در ناحیه 3، از تقسیمات ناحیه‌ای قرار گرفته است. این محله از شمال به خیابان 15 خرداد، از جنوب به خیابان مولوی، از شرق به خیابان خیام و از غرب به خیابان وحدت اسلامی می‌رسد. از نظر جمعیت و تسهیم سلسله‌مراتبی، محله سنگلج حدود 9.8 درصد از جمعیت منطقه 12 را به خود اختصاص داده است. منطقه 12 حدود 3.2 درصد از جمعیت کل شهر تهران را داراست. فراوانی جمعیت محله در گروه سنی بالای 65، از سایر گروه‌های سنی بیشتر است (حدود 10.2 درصد). پس از آن گروه‌های سنی 20-24 ساله، 25-29 ساله، 30-34 ساله و 15-20 به ترتیب بیشتر جمعیت محدوده را تشکیل می‌دهند. با توجه به معیارهای فوق جمعیت محله سنگلج از نوع جمعیت‌های دارای ساختار سنی در حال گذر از جوانی به سالخوردگی است که به ویژگی‌های جمعیت سالخورده بسیار نزدیک است. علاوه بر این پایین بودن فراوانی جمعیت در گروه سنی 0-4 سال نشان دهنده پایین بودن نرخ باروری در محله و سالخوردگی جمعیت است (Bavand Consulting Engineers, 2004). نقشه شماره یک موقعیت محله سنگلج را نشان می‌دهد. این محله، بخشی از پیکره تاریخی شهر تهران در دوران صفوی و ناصری است و یکی از قدیمی‌ترین محلات شهر تهران است که در آن کیفیت سکونت به علت عدم استحکام

شکل (2) نشان می‌دهد که پراکندگی نقاط روی قطر قرار دارند. لذا ارتباط بین متغیرها خطی است. و همگونی واریانس‌ها رعایت شده است.

2-چندگانگی خطی - دو شاخص عامل تورم واریانس (Tolerance و VIF)، چندگانگی خطی متغیرها را بررسی می‌کند. در جداول (4,6,8) مقدار Tolerance متغیرها بزرگتر از 0.10 و مقدار VIF آن‌ها کمتر از 10 است. بنابراین معادله رگرسیون چندگانگی خطی ندارد.

فرضیه 1- احساس تعلق به سکونت در محله، در مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده، در اجرای توسعه میان‌افزا مؤثر است.

در این فرضیه «احساس تعلق به سکونت در محله» متغیر مستقل بوده که با شاخص‌های (روابط همسایگی، تمایل به زندگی در محله پس از نوسازی، تمایل به نوسازی و به‌طور کلی، تعلق به محله) مورد سنجش قرار گرفته است. «مشارکت ساکنین» نیز متغیر وابسته است که با شاخص‌های (سود اقتصادی، روابط همسایگی، رضایت از شهرداری و شورای محله، اعتماد به دولت تمایل به نوسازی و تمایل به زندگی در محله، پس از نوسازی)، ارزیابی شده است.

طبق جدول (3)، مقدار F محاسبه شده برای تحلیل رگرسیون معنی‌دار است ($P < 0.01$) است. بنابراین معادله رگرسیون انجام شده، مدل مناسبی بوده. لذا با به-کارگیری این مدل متغیر مستقل (احساس تعلق) به خوبی قادر به توضیح تغییرات متغیر وابسته (مشارکت ساکنین) است.

بر اساس جدول (4) مقدار Beta، برای احساس تعلق 0.916 است. مقدار t و سطح معنی‌داری آن نشان می‌دهد که ضرایب از لحاظ آماری معنی‌دار هستند. بنابراین فرضیه (1) تأیید شده و با بیش از 0.99 اطمینان می‌توان نتیجه گرفت که «احساس تعلق به سکونت در محله، در مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده، در اجرای توسعه میان‌افزا تأثیر مثبت دارد».

بنا، نداشتن دسترسی‌های مناسب، کوچه‌های بسیار باریک و ناکارآمد و پایین بودن سرانه‌های خدماتی، بسیار کاهش یافته؛ به طوری که سازمان نوسازی شهر تهران در راستای احیای بافت‌های فرسوده شهر، به عنوان متولی و کارفرما، اقدام به تهیه طرح‌هایی توسط مهندسين مشاور، تحت عنوان طرح‌های منظر شهری نموده که امید بر آن است تا در راستای نوسازی و احیاء این بافت‌ها، تمامی جنبه‌های اجتماعی و فرهنگی و ویژگی‌های بومی بافت لحاظ شده و روند احیاء، همراه با مشارکت ساکنان محله صورت پذیرد و در این راستا، دیدگاه مداخلات صرفاً کالبدی و اقتصادی هدف قرار نگیرد (Zare et al., 2020).

3-2- مشخصات پاسخ‌گویان

درصد فراوانی پاسخ‌گویان از لحاظ جنسیت، سن، سطح تحصیلات و مدت اقامت در محله، در جدول شماره 2، ارائه شده است.

داده‌های جدول (2)، نشان می‌دهد پاسخ‌گویان مرد 7.4 درصد بیشتر از خانم‌ها بوده‌اند. 62.2٪ پاسخ‌گویان بین 25 تا 40 سال سن داشته‌اند. سطح تحصیلات اکثر آن‌ها در حد دیپلم بوده (44٪) و 59.8٪ بین 3 تا 30 سال، سابقه سکونت در محله را داشته‌اند.

3-3- بررسی فرضیات پژوهش

در پژوهش حاضر به منظور تحلیل استنباطی فرضیات پژوهش، از تحلیل رگرسیون خطی یک و چندمتغیره استفاده شده است. این تحلیل تعدادی پیش‌فرض دارد که با توجه به فاصله‌ای بودن نمرات، مستقل بودن نمونه تحقیق و طبیعی بودن توزیع نمرات، به بررسی سایر پیش‌فرض‌ها پرداخته شده است.

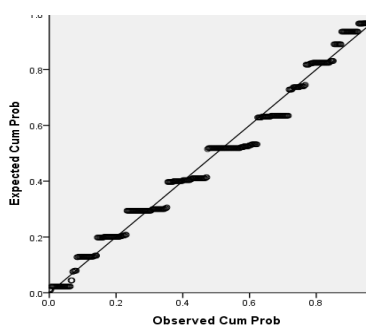
1-خطی بودن ارتباط بین متغیرها و همگونی واریانس‌ها - به منظور آزمون این دو پیش‌فرض، نمودار پراکندگی نمرات رسم شده است.



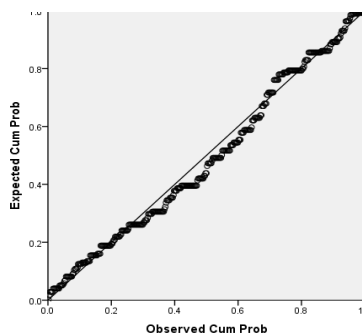
شکل 1- موقعیت جغرافیایی محله سنگلج
Fig. 1-Geographical location of Sangalaj neighborhood

جدول 2- درصد فراوانی پاسخ‌گویان از لحاظ جنسیت، سن، سطح تحصیلات و مدت اقامت در محله
Tab. 2-Percentage of respondents in terms of gender, age, level of education and length of stay in the neighborhood

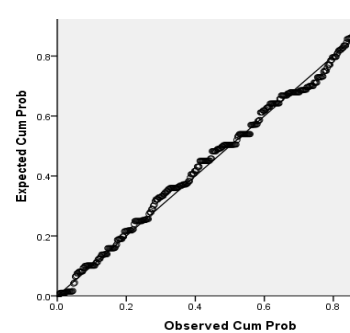
جنسیت		سن (سال)			سطح تحصیلات			مدت اقامت در محله (سال)			متغیر			
زن	مرد	15-24	25-45	46-65	کارشناسی	دیپلم	زیر دیپلم	نیسواد	بیشتر از 65	30-60		11-30	3-10	زیر 3 سال
182	211	64	224	70	89	173	83	26	15	75	118	117	39	22
46.3	53.7	3.8	62.2	17.6	22.6	44	21.1	6.6	3.8	19.1	30	29.8	9.9	5.6



احساس تعلق به سکونت در محله با مشارکت



زیرساخت‌های محله با مشارکت



خدمات و امکانات رفاهی محله با مشارکت

شکل 2- خطی بودن ارتباط بین متغیرها
Fig.1-Linearity of the relationship between variables

جدول 3- آزمون تحلیل واریانس فرضیه (1)

Tab.3-ANOVA Test (1)

منابع تغییرات	مجموع مجذورات	درجه آزادی	میانگین مجذورات	F	Sig
رگرسیون	5886.066	1	5886.066	2031.441	0.000
باقیمانده	1132.916	391	2.897		
جمع	7018.982	392			

جدول 4- ضریب رگرسیون تأثیر احساس تعلق بر مشارکت

Tab. 4-Regression coefficient of the effect of sense of belonging on participation

Collinearity Statistics		Sig	t	ضرایب تأثیر استاندارد نشده		منابع تغییرات
VIF	Tolerance			Beta	انحراف معیار	
		0.000	13.390		0.411	مقدار ثابت
1.000	1.000	0.000	45.072	0.916	0.033	احساس تعلق

فرضیه 3- وضعیت خدمات و امکانات رفاهی محله، در مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده، در اجرای توسعه میان‌افزا نقش به‌سزایی دارد.

وضعیت خدمات و امکانات رفاهی محله، با شاخص‌های (حمل و نقل عمومی، آموزشی، تجاری، پارک، فرهنگی، ورزشی و بهداشتی و درمانی) بررسی شده که تأثیر مجموع آن‌ها بر مشارکت ساکنین مورد بررسی قرار گرفته است.

داده‌های جدول (7) نشان می‌دهد، مقدار F محاسبه شده برای تحلیل رگرسیون معنی‌دار است ($P < 0.01$) است. بنابراین معادله رگرسیون انجام شده، مدل مناسبی بوده. لذا با به‌کارگیری این مدل متغیر مستقل (خدمات و امکانات رفاهی محله) به خوبی قادر به توضیح تغییرات متغیر وابسته (مشارکت ساکنین) است.

بر اساس داده‌های جدول (8) مقدار Beta، برای خدمات و امکانات رفاهی 0.370 است. مقدار t و سطح معنی‌داری آن نشان می‌دهد که ضرایب از لحاظ آماری معنی‌دار هستند. بنابراین فرضیه (3) تأیید شده و با بیش از 0.99 اطمینان می‌توان نتیجه گرفت که « وضعیت خدمات و امکانات رفاهی محله، در مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده، در اجرای توسعه میان‌افزا نقش به‌سزایی دارد ». براساس مطالب مطرح شده و تأیید فرضیه‌ها، مدل مفهومی پژوهش با ضرایب استاندارد شده در شکل شماره (3) مشهود است.

فرضیه 2- وضعیت زیرساخت‌های محله، در مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده، در اجرای توسعه میان‌افزا نقش به‌سزایی دارد.

شاخص‌های زیرساخت‌های محله شامل (خدمات شهری، سهولت تردد پیاده، سهولت تردد سواره، نیاز به تعریض و دفع آب‌های سطحی) بوده است؛ که تأثیر مجموع آن‌ها بر مشارکت ساکنین مورد بررسی قرار گرفته است.

بر اساس داده‌های جدول (5)، مقدار F محاسبه شده برای تحلیل رگرسیون معنی‌دار است ($P < 0.01$) است. بنابراین معادله رگرسیون انجام شده، مدل مناسبی بوده. لذا با به‌کارگیری این مدل متغیر مستقل (زیرساخت‌های محله) به خوبی قادر به توضیح تغییرات متغیر وابسته (مشارکت ساکنین) است.

داده‌های جدول (6) نشان می‌دهد که مقدار Beta، برای زیرساخت‌ها 0.241 است. مقدار t و سطح معنی‌داری آن نشان می‌دهد که ضرایب از لحاظ آماری معنی‌دار هستند. بنابراین فرضیه (2) تأیید شده و با بیش از 0.99 اطمینان می‌توان نتیجه گرفت که « وضعیت زیرساخت‌های محله، در مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده، در اجرای توسعه میان‌افزا نقش به‌سزایی دارد ».

جدول 5- آزمون تحلیل واریانس فرضیه (2)

Tab. 5- ANOVA Test (2)

Sig	F	میانگین مجذورات	درجه آزادی	مجموع مجذورات	منابع تغییرات
0.000	24.029	406.375	1	406.375	رگرسیون
		16.912	391	6612.607	باقیمانده
			392	7018.982	جمع

جدول 6- ضریب رگرسیون تأثیر وضعیت زیرساخت‌ها بر مشارکت

Tab.6-Regression coefficient of the effect of infrastructure status on participation

Collinearity Statistics		Sig	t	ضرایب تأثیر استاندارد نشده		منابع تغییرات
VIF	Tolerance			Beta	انحراف معیار	
		0.000	4.948		2.402	مقدار ثابت
1.000	1.000	0.000	4.902	0.241	0.092	زیرساخت‌ها

جدول 7- آزمون تحلیل واریانس فرضیه (3)

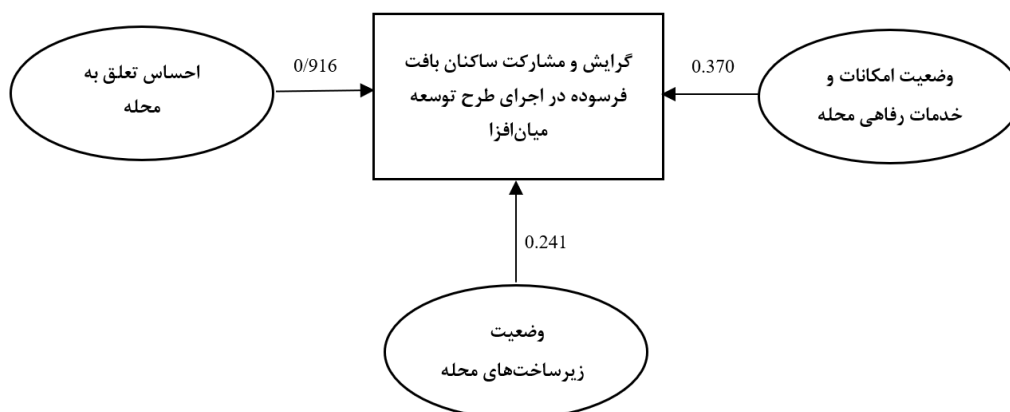
Tab. 7- ANOVA Test (3)

Sig	F	میانگین مجذورات	درجه آزادی	مجموع مجذورات	منابع تغییرات
0.000	62.155	962.730	1	962.730	رگرسیون
		15.489	391	6056.252	باقیمانده
			392	7018.982	جمع

جدول 8- ضریب رگرسیون تأثیر وضعیت خدمات و امکانات رفاهی بر مشارکت

Tab.8: Regression coefficient The effect of service status and welfare facilities on participation

Collinearity Statistics		Sig	t	ضرایب تأثیر استاندارد نشده		منابع تغییرات
VIF	Tolerance			Beta	انحراف معیار	
		0.000	10.975		1.259	مقدار ثابت
1.000	1.000	0.000	7.884	0.370	0.044	خدمات و امکانات رفاهی



شکل 3 - مدل مفهومی پژوهش با ضرایب استاندارد شده

Fig. 2 - Conceptual model of research with standardized coefficients

4- نتیجه گیری

این پژوهش با هدف شناسایی عوامل مؤثر در گرایش و مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده در اجرای توسعه میان‌افزا در محله سنگلج، منطقه 12 شهر تهران، با تبیین اهمیت نقش ساکنین در امر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده؛ انجام شد. احساس تعلق به سکونت در محله، وضعیت زیرساخت‌های محله و وضعیت خدمات و امکانات رفاهی محله، سه متغیری بودند که تأثیر آن‌ها بر مشارکت ساکنین، در اجرای توسعه میان‌افزا مورد بررسی قرار گرفت. نتایج نشان داد که از بین این سه متغیر، احساس تعلق به سکونت در محله با ضریب تأثیر (0.916)، مهمترین عاملی است که ارتباط مستقیم با مشارکت ساکنان دارد. در واقع هرچه ساکنین وابستگی بیشتری به محله خود داشته باشند، تمایل بیشتری به تجمیع و ارتقا کیفیت فضا دارند. وضعیت خدمات و امکانات رفاهی محله (0.370) و وضعیت زیرساخت‌های محله با ضریب تأثیر (0.241)، نیز به شکل معنی‌داری بر مشارکت ساکنان در اجرای توسعه میان‌افزا نقش داشته‌اند.

برخی از تحقیقات پیشین نیز، با نتایج به‌دست آمده از این تحقیق همخوانی دارد. عمده این تحقیقات نشان دادند که؛ بین حس تعلق و مدت اقامت در محله و میزان مشارکت رابطه معناداری وجود دارد و تقویت حس تعلق مکانی باعث افزایش مشارکت می‌شود (Rahimi et al., 2020; Bararpur and Akhtarshenas, 2015). مؤلفه‌های احساس تعلق، اعتماد و انسجام اجتماعی، دسترسی به خدمات، طرح‌ها و اقدامات حمایتی و توسعه نهادی و ظرفیت سازی بر مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده تأثیر دارند (Murid Sadat and Mohammadian, 2018)؛ بین میزان مشارکت مردمی در روند ساماندهی بافت فرسوده با مؤلفه‌های میزان امکانات و خدمات شهری و اعتمادسازی رابطه معناداری وجود دارد (Ebrahimzadeh Asmin et al., 2017)، علی‌پور نخعی و همکاران همچنین، توسعه فضای سبز درونی و بیرونی ناحیه، ایجاد پارکینگ عمومی، حفظ ساختمان‌های با ارزش در بافت فرسوده، فراهم آوردن خدمات و زیرساخت‌ها را برای ممانعت از خروج ساکنان

محله، شناسایی کردند (Alipour Nakhi et al., 2016). نتایج پژوهش مک کلین نیز نشان داد که، در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با افزایش تجارب و آگاهی مردم و تجهیز آن‌ها به مهارت‌های مشارکت می‌توان در نوسازی اینگونه بافت‌ها اقدامات مؤثری انجام داد (Maclen, 2008).

بنابراین می‌توان گفت، افزایش مشارکت آگاهانه شهروندان مستلزم وجود حس تعلق به مکان، محله و شهر است و بهبود وضعیت خدمات و امکانات رفاهی و زیرساخت‌های محله در این زمینه تأثیر بسزایی دارد. در راستای نیل به این هدف پیشنهاد‌های زیر مطرح می‌شود؛

- فعال نمودن عرصه عمومی محله سنگلج از طریق گسترش فضاهای عمومی، فضاهای سبز مناسب برای گردآمدن اجتماعات محلی، مسیرهای مخصوص پیاده، برای افزایش تعاملات و دیدارهای رو در رو

- ارتقاء میزان رضایت ساکنان از محیط محله، از طریق فراهم نمودن زمینه رفع نیازهای روزانه آن‌ها در محله (این امر موجب پایداری یا بالا رفتن مدت سکونت در محله نیز می‌شود).

- احداث ساختمان‌ها، فروشگاه‌ها و خدمات بیشتر، جمع شده در کنار هم برای تسهیل پیاده روی، امکان استفاده کارآمد از خدمات و منابع، خلق یک مکان با آسایش و لذت بیشتر برای زندگی.

- استقرار خدمات مورد نیاز ساکنین در مرکز محله شامل: ترکیبی از فروشگاه‌ها، ادارات، آپارتمان‌های مسکونی و خانه‌ها در محله همراه با ترکیب‌های متفاوتی از واحدهای همسایگی، بلوک‌ها و ساختمان.

- تقویت ساختارهای اجتماعی- فرهنگی موجود در قالب نظام محله‌ای.

- تعدیل در تغییر کاربری مسکونی به نفع تأمین خدمات عمومی.

- تأمین و سهولت دسترسی‌های سواره برای ورود ساکنان به بافت و تسهیل نفوذپذیری به بافت و در جاهایی که اصلاً امکان نفوذ پذیری وجود ندارد، ایجاد شبکه معابر سواره.

- طراحی ورودی‌های محله و تقویت مرکز محله.



Baek, H. Ch, Park.H.S .(2011), Changes in renovation policies in the era of sustainability. *Energy and Buildings*. 47: 485-496.

Brocato, E. D. (2006). Place attachment: an investigation of environments and out comes in a service context, Dissertation Proposal Presented to the Faculty of the Graduate School of the University of Texas at Arlington in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Doctor of Philosophy.

Comprehensive Infill Guideline. (2015). Prepared by BS Partnership in Municipalities Across the Province of Ontario for Low- rise Residential Developments.

Caves, R. & Culling worth, B. (2003). Planning in the USA, Policies, Issues and Process, Roultdedge.

Caves, R. W. (2005). Encyclopedia of the city. Abingdon, Oxon, OX, New York, NY: Routledge.

Christelle, B., & Damidavičiūtė, A. (2016). Urban Regeneration in Rio de Janeiro Favelas during the Olympic games of 2016. Master Thesis in Development & International Relations, Supervisor: Malayna Raftopoulos.

Dean, K., & Trillo, C. (2019). Assessing sustainability in housing led urban regeneration: Insights from a housing association in Northern England. *Architecture_MPS*, 15(2), 1-18.

Ebrahimzadeh Asmin, H; Ashtari Mehrjerdi, A; & Hajizadeh, F. (2017). Analysis of effective factors on public participation in organizing worn-out urban structures (Case study: District 3 of Zahedan). *Social Welfare Planning and Development Quarterly*, 8(32). [in Persian].

Farris's, J. T. (2001): The Barriers to Using Urban Infill Development to Achieve Smart Growth. *Journal of Housing Policy Debate*, 12(1), pp:1-30.

Ghasemi Shaktai, S. Sh; & Haghghat Naeini, Gh.R. (2013). Presenting the general framework of mesian development, National Conference on Architecture, Culture and Urban Management, Karaj. [in Persian].

Hejazi, S. J. (2020). Evaluating the participation of the people in the implementation of the urban regeneration plan (Case study: the dilapidated central fabric of Ahvaz). *Geographical Engineering of the Land*4(7), 132-117. [in Persian].

Adams, D. & Watkins, C. (2008): Greenfields, brownfields and housing development. John Wiley & Sons.

Aghaizadeh, I; Hesam, M; Mohammadzadeh, R. (2019). Investigation of social capital in the process of urban regeneration in problematic urban contexts - Example: Rasht, *Urban Structure and Function Studies*, 6 (19), 167-145. [in Persian].

Ahadnejad Roshti, M. Ahmadi, L. Shami, A. & Heydari, T. (2013). A Study On the Process of Brownfield Redevelopment with an Emphasis On the Change in Density and Land Uses Case study: The Old Texture's North of Zanjan (1996- 2009). *Geographical Planning of Space Quarterly Journal*, 3(8), pp: 99-119.

Alpopia, C. & Manolea, C. (2013). Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize, *Procedia Economics and Finance* 6 (2013) 178 – 185.

Alipour Nakhi, A., Ahmari, N. & Rezaei, S. (2016). Renovation and Rehabilitation Strategies for Worn-Out Texture of AbAnbar-No District in Sari Using SWOT Technique. *Open Journal of Geology*, 2016, 6, 270-283.

Annanhad, M; Asadi Malek Jahan, F; & Gholamalizadeh, H. (2019). Assessing the sense of belonging to a place and preserving the identity of residential units in an urban neighborhood, a case study: the old neighborhood of Saghari Sazan in Rasht. *Two scientific-research quarterly journals, Urban Ecology Research* 10 (1), consecutive 19, 88-73. [in Persian].

Bararpur, S. & Akhtarshenas, Y.(2015). The Role of Citizen Participation in Renovation and Rehabilitation of Urban Ancient Texture (Case Study: Region 6 Ancient Texture in Qaemshahr, Iran). *Journal of Civil Engineering and Urbanism*, Vol. 5, Issue 1: 12-15.

Bavand Consulting Engineers. (2004). Region 12 Development Model, First Edition, Deputy of Urban Planning and Architecture of Tehran Municipality. [in Persian].

Blmyru, R. (2009). urban sustainable, ltd, London.



Mozarmi, S; Server, R; & Vali Shariatpanahi, M. (2020). Assessing Sustainable Urban Development with Emphasis on Indicators of Intermediate Urban Development (Eight Areas of Ahvaz). *Human Geography Research*, 52(4), 1337-1319. [in Persian].

Murid Sadat, P; & Mohammadian, S. (2018). Participation in the improvement and renovation of worn-out urban fabric (Case study: Khairabad neighborhood of Birjand), *Environmental Planning Quarterly*, 7 (42), 164-139. [in Persian].

Onyx, J., Bullen, P. (2000). Sources of social capital. In I. winter) Ed) social capital and public policy in Australia (pp. 105 – 134). Melbourne: Australian Institute of family studies.

Oxford Advanced Learner Dictionary s'. (2010), 8th edition London: Oxford University Press.

Paranagamage, P. (2014). Urban design and social capital: lessons from a case study in Braunstone, Leicester. *The Third World Construction Symposium 2014: Sustainability and Development in Built Environment*, Colombo, Sri Lanka.

Rahimi, R; Ansari, M; Bemanian, M. R; & Mahdavi Nejad, M.J. (2020). The Relationship between Sense of Belonging to Place and Participation in Promoting the Social Capital of Informal Settlements (Case Study: Shahrshari Neighborhood). *Bi-Quarterly Journal of Sustainable Architecture and Urban Planning*, 8 (1), 29-15. [in Persian].

Rahnamaei, M. T; Manouchehri, A; & Faraji Mollai, A. (2011). Analysis of quality of life in the dilapidated context of Miandoab city, *Journal of Urban Management*, 9(28), 240-223. [in Persian].

Rasoulzadeh, M; & Barati, J. (2018). Ranking of construction investment projects in Mashhad and examining their problems, especially the worn texture around the holy shrine (using the gray method). *Iranian Journal of Applied Economic Studies*, 7(26). [in Persian].

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

SajjadZadeh, H. (2013). The Role of Attachment to Place in the Identification of Urban Business Districts (Case Study: Aramgah Square of Tahrn City), (*Quarterly Journal, Research Center for the*

Karim Pourrehan, M; & Sharif Jahed, Sh. (2017). Organizing the worn texture of District 12 of Tehran with SWOT technique. *Journal of New Attitudes in Human Geography*, 9 (3), 226-215[in Persian].

Kim, J.& Larsen, K. (2017): Can New Urbanism Infill Development Contribute to Social Sustainability? The Case of Orlando, Folorida. *Urban Studies*, 54(16), pp: 3843-3862.

Lahmian, R. (2017). Assessing the social effects of rehabilitating worn-out urban fabric (Case study: Imamzadeh Yahya Shahrshari). *Journal of Geography*, 15 (52), 410-395. [in Persian].

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.

Marrison, N.& Xian, S. (2016). High mountains and faraway emperor: Overcoming barriers to citizen participation in Chinas urban planning practices. *Habitat International*, Volume 57, pp205-214.

Maclen, B. (2008). *urban Planning for sustainable*, Depart man of urban Planning, ukiwn university, New York.

Manzo L. Perkins, D. (2006). Finding Common Ground: The Importance of Place Attachment to Community Participation and Planning, *Journal of Planning Literature*, Vol. 20, No. 4.

Molaei Varzaneh, F; & Mohammadi, J. (2020). Investigation of effective criteria in the renovation of worn-out urban fabric (Case study: Region 1 of Isfahan). *Geography (Scientific-Research and International Iranian Geographical Association)*, 18(64),50-36. [in Persian].

Morouti, A; & Nasiri, Sh. (2019). Explaining and analyzing strategies to increase public participation in organizing and renovating worn-out tissue with the approach of social capital (Case study: Sanandaj). *Journal of Environmental Identity Urban Architecture*, 1 (1), 1, 62-49. [in Persian].

Mousavi, S.H; Bakhshandeh Nusrat, A; & Eliaszadeh, S. N. (2018). Analysis of participatory approach in organizing the worn tissues of District 12 of Tehran. *Urban Management*, No. 51, 308-297. [in Persian].



Ujang, N. (2012). Place attachment and continuity of urban place identity. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 49, 156-167.

Weijts, P.M. & Pauline. (2017). Social networks, social satisfaction, and place attachment in the neighborhood. *Region journal*, Volume 4, Number 3, 2017, 133-151.

Yazdaniyan, A; & Keshtkar, V. (2018). The effect of public sphere on citizens' participation in urban affairs, with emphasis on urban regeneration. *Haft Shahr Magazine*, Volume 4, Numbers 53 and 54, 173-157. [in Persian].

Ziari, K.u; Poorahmad, A & Hamzhepour, R. (2015). Identifying and examining the existing potentials and capabilities of the land with emphasis on intermediate development) Case study: Sardasht neighborhoods. *Journal of Urban Management Studies*, 7 (24), 79-98. [in Persian].

Zare, E; Faramarzi Asl, M; & Abbasi Param, E. (2020). Investigating the role of participation of local communities in sustainable social development of cities (Case study: Sangalaj neighborhood of Tehran). *Bi-Quarterly Journal of Sustainable Architecture and Urban Planning*, 8 (1), 117-101. [in Persian].

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.

Arts, Architecture and Urban Planning, No. 25, No. 10, Vol. [in Persian].

Saremi, H. R. (2013). Investigation of development from inside Boroujerd city. *Journal of Urban Management*, No. 32, 310-229. [in Persian].

Schulz, C.h. (2008), *Existence, Space and Architecture*. London: Praeger Publishers.

Steinacker, A. (2003). Infill Development and Affordable Housing patterns from 1996 to 2000. *Urban Affairs Review*, vol 38, no 4, pp 492-509.

Talen, E. (2013). *Charter of the new urbanism*. McGraw-Hill Prof Med/Tech.

Tehran Master Plan. (2006). The main provisions of the Tehran Master Plan, Tehran City Center for Studies and Planning, Ministry of Housing and Urban Development. [in Persian].

Tousi, M.A. (1991), "Participation in the management and governance", State Management Training Center, front, Tehran. [in Persian].

UN.(2016). Progress towards the Sustainable Development Goals. United Nations Economic and Social Council, Report of the Secretary-General (E/2016/75). Retrieved From: <https://sustainable.development.un.org/sdg11>