

## تبیین اصول نوسازی در بافت‌های ناکارآمد شهری با هدف ارتقاء رضایتمندی سکونتی\*

ملیحه باباخانی<sup>۱</sup> (نویسنده مسئول)، اسفندیار زبردست<sup>۲</sup>، محمدسعید ایزدی<sup>۳</sup>

تاریخ دریافت: ۱۳۹۴/۰۱/۳۱

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۴/۰۶/۲۳

### چکیده

تجارب نوسازی شهری اغلب حاکی از آن است که علی‌رغم بهبود در وضعیت اقتصادی و کالبدی بافت‌های ناکارآمد شهر، مشکلات اجتماعی از قبیل تخریب شبکه‌های اجتماعی موجود، اخراج گروه‌های آسیب‌پذیر و به عبارتی نارضایتی ساکنان را همراه داشته است. پرسش اصلی این مقاله آن است که چگونه و با بکارگیری چه اصولی در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری می‌توان رضایتمندی ساکنان را ارتقاء داد و در نهایت مانع از بروز مشکلات در این نواحی شد. مقاله حاضر با تکیه بر روش تحقیق تبیینی، ابتدا به شرح مفاهیم رضایتمندی سکونتی و مسائل بافت‌های ناکارآمد پرداخته و سپس با استنباط استقرایی، اصولی که می‌تواند نتیجه نوسازی بافت‌های ناکارآمد را در راستای ارتقاء رضایتمندی سکونتی قرار دهد، تبیین و تشریح نموده است.

در این میان "جامع‌نگری" به عنوان یکی از اصول مهم در نوسازی بافت‌های ناکارآمد معرفی شده که به موجب ایجاد نگاهی یکپارچه به مسائل، از تمرکز صرف به بخشی از مشکلات جلوگیری کرده است و در نهایت پاسخگویی به تمام ابعاد ناکارآمدی را موجب می‌شود. از سوی دیگر "توسعه اجتماع‌مبنا" موجب می‌شود تا با حضور ساکنان در تمام فرآیند نوسازی، ضمن بهره‌مندی از دارایی‌های جامعه محلی و سرمایه‌های اجتماعی، اقدامات نوسازی با دیدگاه‌های ساکنان نزدیک شده و در نهایت رضایتمندی آنها حاصل شود. به عبارت دیگر دو اصل جامع‌نگری و توسعه اجتماع‌مبنا از اصول مهم در نوسازی بافت‌های ناکارآمد می‌باشند که اگر سرلوحه اقدامات نوسازی شهری قرار بگیرند می‌توان انتظار رضایتمندی ساکنان را از نتایج آن داشت.

### واژه‌های کلیدی

رضایتمندی سکونتی، نواحی ناکارآمد شهری، نوسازی پایدار شهری، توسعه اجتماع‌مبنا، جامع‌نگری.

۱. دکتری شهرسازی، مدرس گروه شهرسازی دانشگاه امام خمینی<sup>(ه)</sup>

۲. استاد شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا دانشگاه تهران

۳. استادیار مرمت شهری، دانشگاه بوعلی همدان

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان "تبیین ارتباط رضایتمندی سکونتی در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری" است که با راهنمایی دکتر اسفندیار زبردست و مشاوره دکتر محمدسعید ایزدی در دانشگاه تهران انجام شده است.

## ۱- مقدمه

تجارب نوسازی در بافت‌های ناکارآمد در اغلب موارد حکایت از آن دارد که نوسازی شهری ضمن افزایش ارزش زمین، مسکن و فعالیت‌های تجاری (Tse, 2002; Van Criekingen & Decroly, 2003; Yiu & Wong, 2005) اغلب با مشکلات اجتماعی از قبیل تخریب شبکه‌های اجتماعی موجود، اخراج گروه‌های آسیب‌پذیر و اثرات سوء بر محیط زندگی همراه بوده (Rothenberg, 1969; Couch, 1990; Ng, 2002; Lee, 2003; Chan & Yung, 2004) و ارتقاء کیفیت زندگی عینی و بهبود وضع اقتصادی ساکنان به تحقق رضایت ایشان جهت سکونت در این محدوده‌ها منجر نشده است (Rampichini & D'Andrea, 1998). از آنجا که ضروری است اقدامات شهرسازی با اهداف کلیدی، اقتصادی و اجتماعی، موضوع ارتقاء رضایتمندی و کیفیت زندگی ساکنان را به عنوان یک دستاورد در بطن طرح و برنامه خود در نظر داشته باشند، لذا نوسازی در بافت‌های ناکارآمد شهری نیز با توجه به این دو موضوع می‌تواند کاملاً توجیه‌پذیر باشد. به عبارت دیگر ارتقاء کیفیت رضایتمندی سکونتی به عنوان یکی از موضوعات اصلی در امر نوسازی شهری می‌بایست همواره مد نظر قرار گیرد.

هدف این مقاله تبیین اصولی در نوسازی شهری است که بتواند اقدامات را در راستای ارتقاء رضایتمندی سکونتی قرار دهد. در واقع مقاله در پی آن است تا با شناسایی ابعاد که می‌تواند موجب رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد شوند اصول دستیابی به این ابعاد را شناسایی کند. این امر با معرفی راهبرد استدلال منطقی به عنوان روش‌شناسی پژوهش، به تبیین مفاهیم اصلی موضوع پرداخته و سپس با کنکاش در منابع علمی مرتبط با موضوع، اصولی را که می‌تواند نوسازی را در راستای ارتقاء رضایتمندی سکونتی قرار دهد مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

## ۲- روش تحقیق

با توجه به موضوع مقاله که تبیین اصول نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری با هدف ارتقاء رضایتمندی سکونتی بیان شده، پژوهش حاضر ابتدا مبتنی بر روش تحقیق تبیینی (تشریحی) انجام گرفته است. این روش به مسائلی که به فرآیندهای علی وابسته‌اند، ارتباط دارد و به منظور برقراری رابطه درونی بین متغیرهای مختلف از طریق استدلال و آزمون نتایج نظریه‌ها میسر می‌شود (براتی و دیگران، ۱۳۹۱: ۹۸) در این روش پژوهشگر علاوه بر تصویرسازی "آن چه هست" به تشریح و تبیین دلایل

چگونه بودن و چرایی وضعیت و ابعاد موضوع می‌پردازد. برای این کار به تکیه‌گاه منطقی محکمی نیاز است که بواسطه جستجو در ادبیات موضوع و مباحث نظری تحقیق و تدوین گزاره‌ها و قضایای کلی موجود درباره آن فراهم شود (حافظ‌نیا، ۱۳۸۴: ۶۳-۶۰) لذا در این مقاله با تکیه بر راهبرد استدلال منطقی، ابتدا به تشریح مفاهیم رضایتمندی سکونتی و مشکلات بافت‌های ناکارآمد پرداخته و سپس با استنباط استقرایی، اصولی که می‌تواند نتیجه نوسازی بافت‌های ناکارآمد را به سمت ارتقاء رضایتمندی سکونتی سوق دهد، تبیین و معرفی خواهند شد.

## ۳- مفهوم رضایتمندی سکونتی

"رضایت" حالتی از ذهن است و ارزیابی‌های شناختی و عاطفی را پوشش می‌دهد که در طی زمان می‌تواند پایدار یا ناپایدار باشد. در این میان "رضایت از زندگی"، درجه‌ای است که یک شخص به گونه‌ای مثبت بصورت ذهنی کیفیت زندگی خود را ارزیابی می‌کند (Veenhoven & Scherpenzeel, 1996: 11-48). این نوع قضاوت را دینر ارزیابی شناختی از زندگی تعریف کرده است (Diener, 1984: 72). چنانچه شرایط فعلی در سازگاری نزدیک با آنچه که فرد برای نیازها و آرمان‌های خودش تعریف کرده باشد، رضایتمندی حاصل می‌گردد؛ در غیر این صورت، افرادی که به هیچ طریقی نمی‌توانند خود را با شرایط فعلی سکونت وفق دهند، مستعد تلاش برای کاهش ناراضیاتی از طریق تغییر شرایط سکونتی خود مانند تعمیر و یا نقل مکان به شرایط سکونتی جدید با سازگاری بیشتر هستند.<sup>۱</sup>

رضایتمندی سکونتی بخشی از حوزه رضایتمندی از زندگی در معنای عام است که به ابعاد محیط وابسته بوده و توصیف کننده تعامل فرد با محیط سکونتی خود می‌باشد. این مقوله بصورت تجربه مطلوب و خشنودی حاصل از زندگی در یک مکان خاص تعریف شده است (Bonaiuto et al., 2006: 24) گلاستر رضایتمندی سکونتی را شکاف قابل مشاهده بین آمال و نیازهای ساکنین و واقعیت موجود بستر سکونتی آنها تعریف کرده است. (Galster, 1981: 93) مک‌کری رضایتمندی سکونتی را میزان رضایت تجربه شده فرد یا عضوی از یک خانواده از موقعیت سکونتی فعلی خود می‌داند (McCray & Day, 1977). انیبوکام این مفهوم را دارای ماهیتی مرکب و نمایانگر رضایت فرد از واحد مسکونی، محله و ناحیه سکونتی او عنوان می‌کند که اغلب جهت ارزیابی ادراکات و احساسات ساکنین از واحد مسکونی و محیط

جدول ۱: مسائل و مشکلات بافت‌های ناکارآمد شهری، منبع: برگرفته از منابع پژوهش

مسائل و مشکلات	بعد
- ناپایداری ابنیه در برابر مخاطرات طبیعی	کالبدی
- تراکم بالا	
- ناهنجاری‌های بصری	
- عرض کم معابر	
- ریزدانی دسترسی نامطلوب	خدماتی
- کمبود خدمات (آموزشی، فرهنگی، بهداشتی و درمانی، فضای سبز، فضای تفریحی و فراغتی)	
- کمبود و ناکارآمدی تأسیسات و تجهیزات شهری	
- فضای سبز ناکافی	
- آلودگی‌های محیطی (آب، خاک و صوتی)	زیست‌محیطی
- بهداشت پایین	
- جرم، بزهکاری و جنایت بالا	
- بالا بودن نرخ مهاجرت	
- بالا بودن میزان ساکنان مستأجر	اجتماعی و فرهنگی
- استطاعت مالی پایین	
- تمایل اندک برای سرمایه‌گذاری	
- مسائل مربوط به اسناد ثبتی و ارث	
- ساخت‌وسازهای غیرمجاز و نداشتن پایان کار	اقتصادی
- ناکارآمدی طرح‌ها، برنامه‌ها، شیوه‌ها و روش‌های اجرایی	
- ضعف همکاری نهادهای ذریبط	
-	
-	سیاسی
-	
-	
-	
-	مدیریتی
-	
-	
-	

با توجه به آنکه حل مسائل سیاسی به اقدامات در حوزه‌های فراتر از شهرسازی مرتبط است، لذا مسائلی که در این مجال می‌توان به آنها پرداخت، شامل ابعاد کالبدی-خدماتی-محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی می‌باشد.

#### ۵- رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد شهری

همان‌طور که اشاره شد، رضایتمندی سکونتی متأثر از شرایط عینی محیط (ابعاد کالبدی، اجتماعی و خدماتی) و بعد ذهنی افراد (شخصی) است؛ به بیان دیگر تلازم همزمان ابعاد عینی و قضاوت‌های ذهنی در نهایت منجر به رضایتمندی سکونتی خواهد شد. لذا در شهرسازی اگر خواستار توجه به این دغدغه مهم باشیم، می‌بایست بهبود و ارتقاء هر دو دسته ابعاد فوق را در نظر داشته باشیم. اما از آنجایی که منظور از بعد شخصی، تأثیر ویژگی‌های ساکنان بر امر قضاوت ایشان در امر نوسازی شهری است، لذا برنامه‌ریزی در راستای تغییر در آنها به منظور دستیابی به

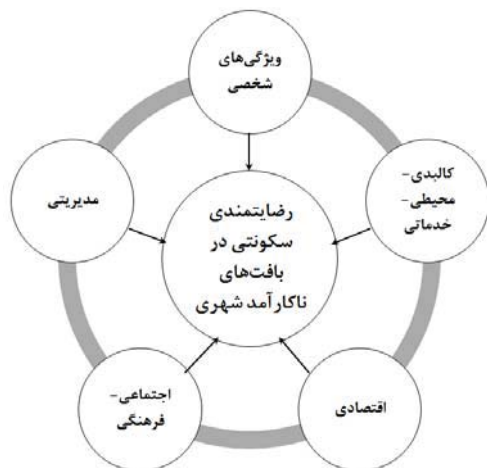
زندگی خویش به کار می‌رود (Onibokun, 1974). نهایتاً این مفهوم نشانه‌ای مهم مبنی بر وجود ادراکات مثبت ساکنین نسبت به کیفیت زندگیشان تلقی می‌شود (Campbell et al., 1976).

ارزیابی رضایتمندی سکونتی نیز شامل جنبه‌های متفاوت خانه و محیط اطراف آن است. همچنین عوامل دیگری همچون شرایط خیابان، محیط‌های پارکینگ، مکان ساختمان، دسترسی به عوامل طبیعی و برخی عوامل اجتماعی، می‌تواند بر ارزیابی افراد تأثیر گذارد باشد (Philips et al., 2005: 89) به بیان دیگر می‌توان اذعان داشت، ابعاد عینی رضایتمندی ویژگی‌های محیط در ابعاد کالبدی، خدماتی و اجتماعی را شامل می‌شود. همچنین قضاوت‌های شخصی نیز به عنوان بعد ذهنی رضایتمندی سکونتی تحت تأثیر ویژگی‌های ساکنان است. بنابراین رضایتمندی سکونتی را حاصل ارزیابی و قضاوت فرد از شرایط موجود محیط سکونتی در ابعاد کالبدی، خدماتی و اجتماعی در نسبت با ایده‌آل ذهنی وی می‌توان تعریف کرد.

#### ۴- مسائل بافت‌های ناکارآمد شهری

بافت‌های ناکارآمد محدوده‌هایی از شهر هستند که به سبب وجود مشکلاتی که در گذر زمان بر ابعاد مختلف آنها حادث شده، کیفیت و شرایط زیستی نامطلوبی را پیدا کرده‌اند؛ لذا نیازمند اقداماتی مؤثر می‌باشند. اقدامات نوسازی در این بافت‌ها می‌بایست همسو با افزایش رضایتمندی ساکنان آن باشد؛ در غیر اینصورت پیامدهایی همچون نارضایتی از محیط سکونتی و در نهایت ترک آن را موجب خواهد شد. در این میان درک ماهیت ناکارآمدی و همچنین علل پیدایش آن می‌تواند به عنوان یک پیش‌شرط اساسی در بهبود وضعیت این نواحی در نظر گرفته شود تا اقدامات نوسازی نیز در راستای حل مسائل مربوطه تدوین گردد. به بیان دیگر توجه به موضوعات کیفیت و رضایتمندی از زندگی در مناطق ناکارآمد، بدون درک کامل ماهیت پیچیده مسائل و مشکلات آن تقریباً غیرممکن به نظر می‌رسد.

از سویی در ادبیات نظری مربوطه، عوامل و زمینه‌های ناکارآمدی را می‌توان در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی (شماعی و احمدپور، ۱۳۸۴؛ آئینی، ۱۳۸۶؛ عندلیب، ۱۳۸۶؛ حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶؛ امینی، ۱۳۸۷؛ حسینی، ۱۳۸۷؛ حیدری و طبسی، ۱۳۸۷؛ ایزدی، ۱۳۸۰؛ وارثی و دیگران، ۱۳۹۱) حقوقی و مدیریت شهری (آئینی، ۱۳۸۶؛ عندلیب، ۱۳۸۹) دسته‌بندی کرد که برخی مسائل و مشکلات مربوط به هر بعد به شرح جدول ۱ می‌باشد:



شکل ۱. ابعاد تأثیرگذار بر رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد شهری، منبع: نگارندگان

#### ۶- اصول نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری با هدف

##### دستیابی به رضایتمندی سکونتی

با توجه به مطالب بخش قبل، در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری زمانی می‌توان انتظار دستیابی به رضایتمندی سکونتی را داشت که کلیه ابعاد "کالبدی-محیطی-خدماتی"، "اجتماعی"، "اقتصادی"، "مدیریتی" و "شخصی" را مورد توجه قرار دهد. با بررسی متون نظری در این حوزه به نظر می‌رسد اصولی که در نوسازی بافت‌های ناکارآمد باید مورد توجه قرار گیرد، اصل جامع‌نگری (Roberts & Sykes, 2000) به مسائل بافت‌های ناکارآمد در پاسخ به مسائل کالبدی-خدماتی، اجتماعی و اقتصادی و اصل توسعه اجتماع‌مبنا (برگرفته از LUDA, 2004) به منظور بکارگیری ساکنان و دیدگاه‌های آن‌ها در برنامه‌های نوسازی و پاسخ به ابعاد مدیریتی است (شکل ۲). به عبارت دیگر اصل جامع‌نگری موجب دستیابی به نوسازی با تأکید بر نگاه همه‌جانبه به مسائل بافت‌های ناکارآمد است و اصل اجتماع‌مبنایی که تأکید بر توسعه در مقیاس محلی و در ارتباط نزدیک با ساکنان را دارد منجر به همسو شدن برنامه‌های نوسازی با دیدگاه‌ها و خواست‌های ساکنان و حل مسائل مدیریتی در این حوزه خواهد شد و در نهایت رضایتمندی در بعد شخصی و مدیریتی پاسخ داده خواهد شد (شکل ۲). در ادامه به شرح مفصل‌تر اصول فوق پرداخته شده است.

بهبود در قضاوت از رضایتمندی سکونتی، امری دشوار می‌نماید. بنابراین براساس پیش‌فرض این مقاله و منطق اجرایی آن، اقدامات نوسازی به منظور بهبود رضایتمندی سکونتی در راستای تغییر با تأکید بر ابعاد کالبدی-خدماتی، اجتماعی و اقتصادی خواهد بود. البته قابل توجه است که اگرچه نمی‌توان تغییراتی محسوس در بعد شخصی رضایتمندی سکونتی ایجاد کرد، اما می‌توان برنامه نوسازی را در راستای این ویژگی‌ها تدوین نمود. به عبارت دیگر، اگر ساکنان (و به تبع آن ویژگی‌های شخصیتی آنها) به نوعی بر برنامه‌های نوسازی تأثیرگذار باشند می‌توان انتظار داشت نتایج این امر همسو با انتظارات ایشان بوده و در نهایت رضایتمندی‌شان را نیز موجب گردد.

همچنین در بافت‌های ناکارآمد شهری، نوسازی زمانی می‌تواند موجب دستیابی به بهبود رضایتمندی سکونتی شود که اقدامات در راستای حل مسائل و مشکلات آن برآید. از آنجایی که مسائل سیاسی و حقوقی مربوط به حوزه‌های فراتر از مشکلات قابل رؤیت در بافت ناکارآمد است و تأثیرات آن را بر ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی می‌توان ملاحظه کرد و از سوی دیگر به دلیل آنکه پرداختن به این مسائل به حوزه‌های فراتر از ملاحظات شهرسازی مربوط است؛ لذا در این فرصت با چشم‌پوشی از آن‌ها و تمرکز بر ابعاد کالبدی-محیطی، اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی و خدماتی، مسائل بافت‌های ناکارآمد را در چارچوب امکانات و توانمندی‌های رشته شهرسازی پیگیری می‌نماییم.

اکنون با توجه به ابعاد قابل برنامه‌ریزی در حوزه رضایتمندی سکونتی و ابعاد ناکارآمدی بافت‌های شهری، وجوه تأثیرگذار بر ارزیابی رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد شهری که می‌تواند در حوزه مطالعات شهری به آنها پاسخ داده شود را می‌توان در پنج بعد "کالبدی-محیطی-خدماتی"، "اجتماعی"، "اقتصادی"، "مدیریتی" و "شخصی" بررسی نمود. بر این مبنا، نوسازی شهری زمانی می‌تواند در راستای ارتقاء کیفیت و رضایتمندی سکونتی در این نواحی باشد که کلیه ابعاد فوق را همزمان مورد توجه قرار دهد (شکل ۱).

سیاست‌های مختلفی که در حوزه نوسازی اقتصادی در اروپا مطرح است به موارد زیر اشاره کرده‌اند:

- **حمایت تشویقی:** اعطای زمین رایگان که آستانه سطح ورودی را برای بخش خصوصی کاهش داده و در نتیجه این حمایت، سرمایه‌گذاری قابل توجهی انجام گرفته است.

- **مقررات زدایی:** بر پایه از بین بردن تحمل فشار بر کسب و کار از طریق کاهش کنترل‌های برنامه‌ریزی و فراهم آوردن منافع مالیاتی همچون معافیت از نرخ‌های مالیاتی غیرمحل و ... شکل یافته است.

- **بنگاه‌های توسعه شهری:** مؤسساتی هستند به منظور یاری رساندن به نوسازی محله‌های شهری که عموماً با پول، ایده و تمرکز بر بخش خصوصی با بودجه اولیه دولت مرکزی ایجاد شدند. این مؤسسه‌ها قدرت در اختیارگیری توسعه و خدمت‌رسانی به زمین‌ها را داشته و قابلیت دارند تا نقش کنترلی توسعه را برعهده بگیرند. هدف اصلی از ایجاد این مؤسسات آن است تا اطمینان حاصل شود که سرمایه‌گذاری بخش خصوص برای ایفاء نقش در نوسازی شهری تشویق شده است.

- **اشتغال‌زایی:** با اعمال راهکارهایی همچون از بین بردن موانع اشتغال، حفاظت از اشتغال، بهبود اشتغال‌زایی مردم محلی برای بالا بردن سطح مهارت‌ها و فراهم آوردن آموزش و ارتقاء بنگاه‌های توسعه اقتصادی محلی و ...

- **مناقضه رقابتی برای تأمین مالی:** تخصیص بودجه‌های نوسازی از طریق یک فرآیند مناقضه رقابتی بر پایه اهداف روشن، محاسبات خروجی کار و ارزش پول (رابرتز و سایک، ۱۳۹۳: ۸۳-۷۹)

- **استفاده از پتانسیل‌های فرهنگی:** به عنوان جاذبه‌های گردشگری و در راستای دستیابی به منافع اقتصادی در بافت‌های ناکارآمد شهری.

#### - بعد کالبدی - محیطی و خدماتی

در بعد کالبدی- محیطی نوسازی با هدف بهبود فیزیکی محیط ساخته شده و ایجاد تعادل میان توسعه‌های جدید و قدیم (Lee Grace, 2008: 42) بر آن است به جستجوی محدودیت‌ها و توان‌های بالقوه کالبدی می‌پردازد تا کالبد شهر را با دگرگونی‌های سریع اقتصادی و اجتماعی هماهنگ کند (Roberts & Sykes, 2000: 77 و Ng, Cook, & Chui, 2001: 178). از پتانسیل‌های کالبدی موجود دست کم می‌توان به تمام جنبه‌های سرمایه همچون ساختمان‌ها، زمین و محوطه‌ها، فضاها، فضاهای شهری، فضای باز و آب، تأسیسات و

### اصول نوسازی پایدار در راستای ارتقاء ابعاد رضایتمندی سکونتی

#### اجتماع‌مبنایی

پاسخ به مسائل:  
- اجتماعی  
- مدیریتی و  
- ویژگی‌های شخصی

#### جامع‌نگری

پاسخ به مسائل:  
- کالبدی-محیطی  
- اقتصادی  
- اجتماعی

شکل ۲. اصول نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری با هدف ارتقاء رضایتمندی سکونتی، منبع: نگارندگان با اقتباس از LUDA, 2004 و Roberts & Sykes, 2000

#### ۶-۱- جامع‌نگری در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری

همان‌گونه که بیان گردید، ابعاد کالبدی- محیطی- خدماتی، اجتماعی و اقتصادی از ابعاد مؤثر و با قابلیت برنامه‌ریزی در رضایتمندی سکونتی بافت‌های ناکارآمد است. لذا بدیهی است که نوسازی در این بافت‌ها باید تمام ابعاد فوق را در نظر داشته باشد تا بتوان انتظار دستیابی به رضایتمندی ساکنان را از اقدامات مربوطه داشت. به عبارت دیگر دستیابی به نگاهی جامع در پاسخ به مسائل بافت‌های ناکارآمد از اصول مهم در نوسازی شهری است. در ادامه به محورهایی که در هر یک از ابعاد فوق باید به آنها توجه شود اشاره خواهد شد (شکل ۳).

#### - بعد اقتصادی

توجه به امر نوسازی از دیدگاه اقتصادی در ارتباط با منافع مادی حاصل از اقدامات نوسازی در بافت‌های ناکارآمد شهری است (Ng, Cook, & Chui, 2001: 178). تجارب نوسازی اقتصادی بیانگر بکارگیری سیاستهایی در راستای ایجاد اشتغال و بهبود عرضه و تقاضای بازار نیروی کار، حذف صنایع عقب‌مانده، تغییر تجارت سنتی، استفاده مؤثر از منابع زمینی و جذب صنایع جدید است (Lee Grace, 2008: 42). اقدامات دیگری نیز در دهه اخیر در تجدید حیات اقتصادی نواحی ناکارآمد مورد توجه قرار گرفته، که می‌توان به موضوعات متعددی همچون جذب سرمایه‌های داخلی، تشویق خوداشتغالی، ایجاد مشاغل موقت و پاره وقت و بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای و استفاده از سرمایه‌های فرهنگی در راستای دستیابی به منافع اقتصادی اشاره کرد (English Heritage, 2005). رابرتز و سایک از

راهکارهای حل مسائل اجتماعی در بافت‌های ناکارآمد شهری، حفظ و ایجاد احساس تعلق در ساکنان نسبت به محله خود می‌باشد که این امر از طریق مشارکت ساکنان در فرآیند نوسازی ممکن خواهد بود. همچنین در مشارکت مردم محلی از ابتدا تا پایان فرآیند نوسازی به آنها اجازه شنیدن پیشنهادات و نظراتشان داده می‌شود و در این صورت است که آنها می‌توانند به اقدامات مورد نظر اطمینان یابند (Vehbi & Hoskara, 2009) به این ترتیب نتیجه نوسازی در محله‌ای که در آن ساکنان مورد توجه و مشورت قرار گرفته‌اند، محیطی جذاب و مکانی مناسب برای زندگی خواهد بود و این حضور، محله را تبدیل به مکانی برای زندگی، کار و بخش زنده‌ای از ساختار شهر می‌کند (Tiesdell et al., 1996: 209) از آنجایی که توجه به این بعد در ارتباط نزدیک با اصل توسعه اجتماع مینا به منظور تحقق رضایتمندی در بعد ذهنی است و با توجه به گستردگی مطالب، تفصیل بیشتر بعد اجتماعی نوسازی در قالب اصل اجتماع مبنایی در ادامه خواهد آمد.

اکنون با توجه به مسائل بافت‌های ناکارآمد شهری و برنامه‌های مطرح برای هر یک از ابعاد فوق در ادبیات نظری، محورهایی که می‌بایست در رضایتمندی سکونتی بافت‌های ناکارآمد در هر یک از ابعاد فوق به آن‌ها توجه شود، به شرح جدول ۲ خواهد بود:

خدمات، ارتباطات راه دور، زیرساخت‌های حمل و نقل و کیفیت زیست‌محیطی اشاره کرد (رابرتز و سایک، ۱۳۹۳: ۱۰۲) همچنین از جمله سیاست‌های قابل ملاحظه در راستای دستیابی به رضایتمندی در این بعد به موارد زیر اشاره کرد:

- احیاء محوطه‌های متروک و رها شده از طریق تخصیص کاربردهای ویژه (English Heritage, 2005)

- توسعه‌های جدید در راستای ارزش‌افزایی و اثرات مهم و قابل مشاهده بر منطقه

- بهسازی محیطی در نوسازی کالبدی (رابرتز و سایک، ۱۳۹۳: ۱۱۷-۱۰۷ و English Heritage, 2005)

- توسعه فشرده و مختلط (Izadi, 2006: 17 و Stewart, 1987; Bluestone & Harrison, 1982)

- حمل و نقل پایدار (رابرتز و سایک، ۱۳۹۳: ۱۲۰ و English Heritage, 2005)

- ایمن‌سازی ابنیه ناپایدار در برابر مخاطرات طبیعی و به ویژه زلزله

- تأمین خدمات عمومی از بعد کمیت و کیفیت و قابلیت دسترسی

**- بعد اجتماعی**

نوسازی در بعد اجتماعی، متوجه حل مسائل جوامع ساکن در بافت‌های ناکارآمد شهری همچون نرخ بالای جرم و جنایت، بزهکاری و مهاجرت افراد بومی می‌باشد. یکی از

جدول ۲: محورهای مورد توجه در رضایتمندی سکونتی حاصل از نوسازی بافت‌ها ناکارآمد شهری، منبع: نگارندگان با اقتباس از منابع پژوهش

بعد	مسائل بافت‌های ناکارآمد	برنامه‌های نوسازی طرح شده در مبنای نظری	محورهای مورد توجه در رضایتمندی سکونتی در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری
کالبدی محیطی - خدماتی	- ناپایداری ابنیه در برابر مخاطرات طبیعی	- احیاء محوطه‌های متروک و رها شده	- شرایط کالبدی واحدهای مسکونی (ایمنی، تعداد اندازه اتاق خواب‌ها، نور و روشنایی، امکانات)
	- ناهنجاری‌های بصری	- توسعه‌های ارزش‌افزا	- وضعیت زیبایی‌شناختی مسکن و واحد همسایگی
	- ریزدانی	- بهبود محیط زیست و کاهش آلودگی‌های محیطی	- دسترسی به انواع خدمات روزانه (آموزشی، فضای سبز، درمانی، تفریحی، خرید و ...)
	- تراکم بالا	- تعادل بخشی میان ساختارهای جدید و قدیم	- پیاده‌راه‌های مناسب
اجتماعی	- عرض کم معابر	- مقاومت‌سازی ساختمان‌های بی‌دوام و استفاده از مصالح بادوام	- دسترسی به حمل و نقل عمومی
	- دسترسی نامطلوب	- مقایسه‌های مختلط در راستای حیات‌پذیری محله	- پاکیزگی محیط سکونتی
	- کمبود خدمات (آموزشی، فرهنگی، بهداشتی، فضای سبز، تفریحی و فراغتی)	- عدالت اجتماعی در دسترسی به مسکن مناسب، آموزش و پرورش، بهداشت، خدمات رفاهی، تفریحی و خرید، دسترسی به خدمات عمومی و ...	- جمع‌آوری زباله
	- کمبود و ناکارآمدی تأسیسات شهری	- ساماندهی پیاده‌راه‌ها و مسیرهای دوچرخه موجود و ایجاد پیاده‌راه‌ها و مسیرهای دوچرخه جدید همراه با توسعه حمل و نقل عمومی	- مشارکت در فرآیند نوسازی
	- بهداشت پایین		
	- جرم، بزهکاری و جنایت	- استفاده مناسب از دانش محلی و با در نظر گرفتن	

بلا	منافع و دیدگاه ذینفعان مختلف	- توجه به ارزش‌های فرهنگی و تاریخی
- بالا بودن نرخ مهاجرت	- طرح‌های اجتماعی و تماس میان ذینفعان	- ارتباط با همسایگان
- بالا بودن میزان ساکنان	- فراهم آوردن تسهیلات و فضای باز برای جامعه	- امنیت (جرم و جنایت)
مستأجر	- مشخص کردن عناصر فرهنگی و تاریخی یک ناحیه	- حس تعلق مکانی
	و احترام به آنها در توسعه‌های آینده (فراهم‌آورنده حس مکان)	
- استطاعت مالی پایین	- تحریک فرصت‌های شغلی در سطح محلی	- سرمایه‌گذاری مالی در محله
- تمایل کم به سرمایه‌گذاری	- تشویق به خوداشتغالی و ایجاد اشتغال موقت و پاره‌وقت	- خوداشتغالی در فرآیند نوسازی
- قیمت کم زمین و مسکن	- مقررات‌زدایی	
	- استفاده از سرمایه‌های مالی خرد جامعه محلی	

## اقتصادی

## ۶-۲- اصل اجتماع‌مبنایی

اصل دیگری که می‌تواند نوسازی را در راستای ارتقاء رضایتمندی سکونتی قرار دهد، نگاه اجتماع‌مبنا به نوسازی شهری است. در این ارتباط جین جیکوب (۱۹۸۴) بیان می‌کند که شهرها فضاهایی برای مردم هستند و با فعالیت‌هایی که در خانه‌های مردم و نیز مکان‌های عمومی رخ می‌دهد شکل می‌گیرند. بنابراین لازم است ساکنان در پروژه‌های نوسازی ذی‌نفع باشند و سرمایه‌گذاری‌ها در این زمینه بیش از سرمایه‌گذاری فیزیکی بهتر است از نوع اجتماعی باشد.

در این خصوص بانک جهانی، توسعه اجتماع‌مدار را به عنوان رویکرد توسعه‌ای که کنترل بر تصمیمات برنامه‌ریزی و منابع سرمایه‌گذاری را به گروه‌های اجتماع و دولت‌های محلی واگذار می‌نماید تعریف کرده است (World Bank, 2011). در این شیوه از توسعه به جای نگرش کلان، به مقیاس‌های ذهنی و ابعاد مشخص فضا-زمان در مقیاس محلی و خرد پرداخته می‌شود (عارفی، ۱۳۸۰: ۲۳-۲۴) تقویت و اهمیت نقش سطوح محلی و حضور انجمن‌ها و نهادهای مدنی در عرصه تصمیم‌گیری با تکیه عمده بر نقش شهروندان و مشارکت واقعی آنها در عرصه فعالیت‌ها و اقدامات روزمره (حاجی‌پور، ۱۳۸۵: ۳۹) مورد تأیید بسیاری از صاحب‌نظران قرار گرفته است. در واقع هدف نهایی اینگونه از برنامه‌ریزی و مدیریت، ایجاد محله‌هایی پایدار، متکی بر سرمایه‌ها و توانایی‌های محلی است (Robinson, 1997: 92).

توجه به محله در مقیاس اجتماعی و نه صرفاً به عنوان واحدی فضایی می‌تواند بسیاری از مشکلات پنهان مانده از دید مدیران شهری را نمایان سازد همچنین با تمرکز بر مقیاس خرد و استفاده از نیروهای مردمی، نقشی ارزشمند در حل معضلات شهری ایفا کند (مدنی‌پور، ۱۳۸۳: ۲) دو چهره اصلی در این مفهوم وجود دارد: اول، جان مک‌نایت<sup>۳</sup>

که مباحثی در خصوص چارچوب توسعه اجتماع با تمرکز بر دارایی‌های اجتماع‌محور مطرح نموده است (Kretzmann & McKnight, 1993; McKnight, 1995; see also Shragge & Fisher, 2001) دوم، رابرت پاتنام که آثارش در رابطه با سرمایه اجتماعی است (Putnam, 1995; 2000; 1996) و جزو نظریه‌ها و اقدامات بدیهی توسعه اجتماعی تلقی می‌شود (DeFilippis, 2001) لذا در ادامه به شرح مختصر دو ویژگی مهم توسعه اجتماع‌مبنا یعنی دارایی‌مبنایی و سرمایه اجتماعی پرداخته شده است.

ویژگی دارایی‌مبنایی در توسعه اجتماع‌مبنا، تأکید بر توسعه مبتنی بر دارایی‌های جامعه است و سعی بر آن دارد تا با شناسایی ظرفیت‌ها و سرمایه‌های موجود و تقویت و بهره‌برداری از آنها در فرآیند برنامه‌ریزی، موجب توسعه در جامعه محلی شود. توسعه دارایی‌مبنا بر ظرفیت‌سازی تکیه دارد (Sen, 1989) و ظرفیت اجتماع محلی را دارایی‌های مالی، کالبدی و اجتماعی آن شامل می‌شود (Glickman & Servon, 1998) در نوسازی شهری به نظر می‌آید نگاه توسعه اجتماع‌مبنا بهتر است با تأکید بر دارایی‌های جامعه در سه حوزه کالبد، اقتصاد و اجتماع باشد که می‌تواند ضمن ایجاد ظرفیت‌سازی محلی (Grant, 1991) موجب تأثیرات مثبت و تسهیل فرآیند نوسازی شود. سرمایه‌های اقتصادی و کالبدی جامعه محلی در نوسازی اقتصادی و کالبدی و اجتماعی نقش مهمی در دستیابی به رضایتمندی سکونتی در ابعاد فوق دارد. در مراحل شناسایی مسائل و برنامه‌ریزی می‌توان با استفاده از همراهی ساکنان به عنوان سرمایه‌های مشاوره‌دهنده، از وجود آنها بهره‌مند شد و شناسایی مسائل و پیشنهادات مبتنی بر واقعیات محلی و به سهولت انجام می‌پذیرد. از سوی دیگر در مرحله اجراء حضور ایشان با تمام سرمایه‌های مادی و معنوی موجب تسریع در این امر خواهد

شد و در نهایت انتظار رضایتمندی آنها از اقدامات نوسازی را انتظار داشت.

به عبارت دیگر در شکل‌گیری توسعه اجتماعی-مبنا، سرمایه اجتماعی به عنوان پیش شرط لازم نقش مهمی دارد (Wing HO & Others, 2012: 127) از نظر بولن و اونیکس (۱۹۹۹) سرمایه اجتماعی عنصر سازنده محله و حاصل هزاران کنش متقابل روزمره مردم بوده و ماده خام فرآیند ظرفیت‌سازی که خود پیش‌نیاز توسعه محله است، به شمار می‌آید (داداپور، ۱۳۹۱: ۳۲) تجارب مطالعاتی توسط صاحب‌نظرانی چون پاتنام (۲۰۰۱) و نارایان (۲۰۰۰) در مناطق مختلف جهان طی دو دهه اخیر انجام گرفته بر این ایده صحت می‌گذارد که سرمایه اجتماعی نقش اساسی در ارتقای کیفیت زندگی و سایر برنامه‌های توسعه مبتنی بر اجتماع ایفاء می‌کند.

سرمایه اجتماعی دارای ابعادی است که هر یک از آنها نقشی کلیدی در توسعه اجتماع‌مبنا و مباحث مربوط به آن دارند. در این مقاله ابعاد سرمایه اجتماعی متکی بر دسته‌بندی ناهیت و گوشال (۱۹۹۸) در سه دسته کلی ابعاد ساختاری، شناختی و رابطه‌ای مورد بررسی قرار گرفته است. ابعاد ساختاری بیانگر الگوی پیوندهای میان اعضاء گروه و ترکیب سازماندهی این اعضاء است و در این بعد دو مقوله مشارکت و شبکه‌های اجتماعی قابل بررسی هستند. بعد رابطه‌ای به کیفیت تعاملات و ارتباط اعضاء در درون یک گروه اشاره دارد که در این بعد می‌توان به موضوع اعتماد اشاره کرد. بعد شناختی کمتر قابل اندازه‌گیری بوده و می‌توان آن را ارزش‌های مشترک در میان اعضاء یک گروه دانست. هنجارها، ارزش‌ها، نگرش، باورها، فرهنگ شهری و ... در این بعد قرار دارند (Nahapiet & Ghoshal, 1998). در این مقاله دو مقوله مشارکت و شبکه‌های اجتماعی از بعد ساختاری، اعتماد از بعد رابطه‌ای و ارزش‌ها و هنجارها از بعد شناختی به عنوان ابعاد سرمایه اجتماعی در نظر گرفته شده است. در ادامه به شرح مختصر هر یک از ابعاد فوق و نقش آن‌ها در نوسازی بافت‌های ناکارآمد پرداخته خواهد شد (شکل ۴).

#### - مشارکت

نوسازی در جوامع محلی برای دستیابی به رضایتمندی سکونتی، نیازمند همکاری و ارتباط سازنده میان تمام بهره‌وران می‌باشد. در این راستا سانوف معتقد است که مشارکت به معنای همکاری مردم در دنبال کردن اهدافی است که خود آن را تعریف کرده‌اند و کنش مشارکت اجتماعی بر پایه این اصل قرار دارد که اگر شهروندان فعال باشند به جای آنکه با آنها به عنوان مشتریان منفعل رفتار

شود و در خلق و اداره محیط‌های طبیعی و مصنوع خود دخالت کنند، آنگاه محیط دارای عملکرد بهتری خواهد بود (Sanoff, 2000).

لازم به ذکر است مشارکت در سطوح مختلف می‌تواند مطرح باشد (Arnstein, 1969) در برخی موارد مردم تنها به صورت مشارکت‌کننده منفعل عمل کرده و تنها دریافت‌کننده اطلاعات از بدنه دولت هستند. در مواردی مشارکت تنها در دریافت دیدگاه‌های مردم و یا شرکت نمایندگان آنها در فرآیند تصمیم‌سازی محقق می‌شود و گاهی این امر به صورت ارتباط کاملاً دوسویه میان مردم و مسئولان اتفاق می‌افتد. توسعه اجتماعی-مبنا مبتنی بر درجات بالای مشارکت قابلیت تحقق دارد و با مراتب پایین مشارکت همچون آگاه‌سازی و یا مشورت با مردم بدون استفاده از نظرات و بکارگیری آن‌ها در فرآیند اجراء و پس از آن، نمی‌تواند تحقق یابد. به بیان دیگر در این نگاه به توسعه باید تفویض قدرت و اختیارات به مدیریت محلی داده شود و هدایت امور توسط جامعه محلی صورت بگیرد. تنها در این صورت است که سرمایه‌های اجتماعی در جامعه محلی ارتقاء یافته و مردم در مسیر توسعه و نوسازی از تمام توان خود استفاده خواهند کرد.

#### - انسجام اجتماعی (شبکه‌های اجتماعی)

انسجام اجتماعی ناظر بر میزان و الگوی رابطه متقابل بین کنشگران، گروه‌ها و خرده‌فرهنگ‌های تمایز یافته است (ازکیا، ۱۳۸۱: ۶۵) ایجاد و تقویت عواملی که بتواند انسجام اجتماعی و یکپارچگی میان ساکنان در محلات، نواحی و در کلیت شهر را حفظ کند بسیار ضروری است (باقریان، ۱۳۸۹: ۴).

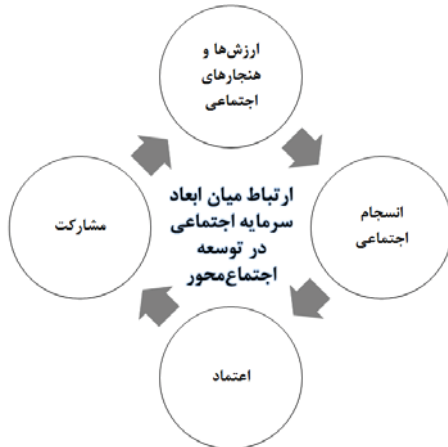
وولکوک از سه نوع ارتباط و پیوند درون گروهی<sup>۳</sup>، پیوندهای میان گروهی<sup>۴</sup> و پیوند اجتماعی<sup>۵</sup> میان افراد جامعه یاد می‌کند (وولکوک، ۲۰۰۱ به نقل از فیلد، ۱۳۸۸) در مقوله توسعه اجتماع‌مبنا دسته سوم پیوندها از اهمیت بیشتری برخوردار باشد و به موجب وجود این پیوندها است که مردم و مسئولین محلی می‌توانند با یکدیگر ارتباطی مستمر داشته و به موجب همکاری و مشارکت حاصل از این انسجام، نوسازی موجب ارتقاء رضایتمندی سکونتی می‌شود. از جمله اقداماتی که در این زمینه می‌تواند نوسازی را در راستای رضایتمندی سکونتی قرار دهد ایجاد شبکه‌های اجتماعی برای شکل‌گیری روابط مستمر میان ساکنان و مسئولان محلی در امر نوسازی است.

#### - اعتماد

اعتماد نیز از عناصر ضروری و زمینه‌ساز سرمایه اجتماعی است که در صورت فقدان آن، هیچ‌گونه قرارداد و رابطه‌ای



میان مسئولان محلی نوسازی با ساکنان ارتقاء یافته و به موجب آن مشارکت فعال ساکنان را در این امر می‌توان انتظار داشت. و به همین ترتیب ارزش‌های جدید در جامعه شکل خواهد گرفت و فرآیند نوسازی مبتنی بر سرمایه‌های اجتماعی تحقق خواهد یافت (شکل ۳).



شکل ۳: ارتباط ابعاد مختلف سرمایه اجتماعی در توسعه اجتماع محور

#### ۷- چارچوب عملیاتی دستیابی به رضایتمندی

##### سکونتی در نوسازی شهری

این بخش از مقاله به بحث در مورد نحوه ارتباط میان مفاهیم و عوامل نظری که پیشتر بدان اشاره شد، پرداخته است. رضایتمندی سکونتی در ابعاد کالبدی، خدماتی، اجتماعی، اقتصادی و شخصی قابل تبیین است و بافت‌های ناکارآمد شهری در ابعاد کالبدی، خدماتی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی با مسائلی روبرو هستند. لذا مقوله رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد از یکسو به ابعاد رضایتمندی سکونتی در معنای عام و از سوی دیگر به حل مسائل در این عرصه‌ها مرتبط است. به عبارت دیگر رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد مبتنی بر پنج بعد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی- محیطی- خدماتی، مدیریتی و شخصی قابل دستیابی است.

بنابراین دیدگاهی در نوسازی شهری می‌تواند موجب رضایتمندی سکونتی در این نواحی شود که مبانی آن بتواند به ابعاد فوق به طور همزمان پاسخ گوید. در این میان نوسازی که مبتنی بر دو اصل جامع‌نگری و اجتماع‌مبنایی شکل گرفته باشد توان پاسخ‌گویی به ابعاد فوق را خواهد داشت. به عبارت دیگر دو اصل فوق به عنوان اصولی در نوسازی شهری است که اگر سرلوحه اقدامات نوسازی قرار بگیرند می‌توان انتظار دستیابی به رضایتمندی سکونتی را بعد از اقدامات نوسازی داشت (شکل ۴). مبتنی بر اصل جامع‌نگری، پاسخگویی به

قطعیت نخواهد داشت (Putnam, 1993: 169-170) هر چه میزان اعتماد اجتماعی میان افراد و گروه‌ها و سازمان‌های اجتماعی جامعه بیشتر باشد به همان میزان روابط اجتماعی از شدت، تنوع، ثبات و پایداری بیشتری برخوردار خواهد بود. اعتماد به تعبیر کلمن، درست عمل کردن را تسهیل می‌کند و به معنای باور به عملی است که از دیگران انتظار می‌رود (تاجبخش، ۱۳۸۴: ۲۱۰) در نوسازی بافت‌های ناکارآمد وجود اعتماد و در صورت نبود آن، اعتمادسازی موجب می‌شود تا ساکنان تمایل بیشتری به مشارکت در فرآیند نوسازی داشته و به موجب آن از نتیجه حاصل از این اقدامات رضایت بیشتری داشته باشند.

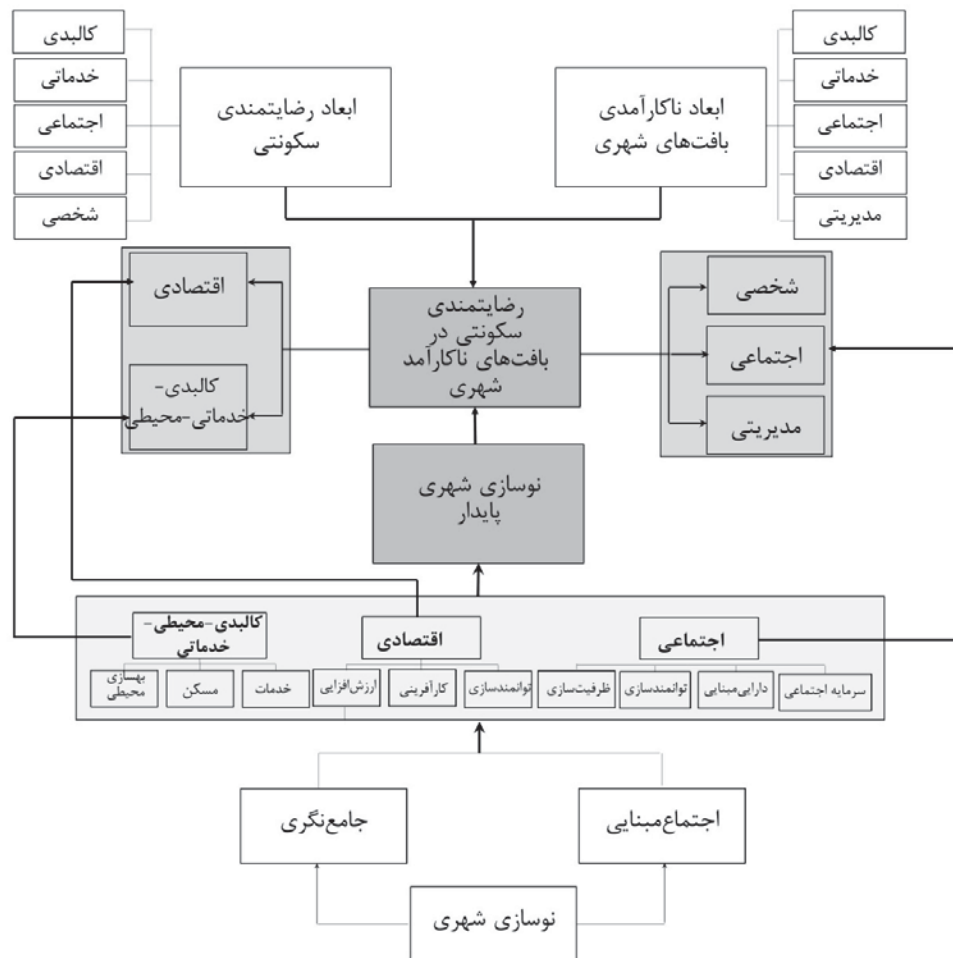
#### - هنجارها و ارزش‌های اجتماعی

یکی دیگر از مؤلفه‌های مهم در شکل‌گیری سرمایه اجتماعی وجود ارزش‌ها و هنجارهایی است که به موجب وجود آن شبکه‌های اجتماعی و همبستگی در جامعه محلی فراهم می‌شود (کلمن: ۱۳۷۷) در مواردی از انسجام اجتماعی به عنوان محصول توافق در ارزش‌ها و نگرش‌ها یاد می‌شود (کوزر، ۱۳۸۳: ۱۳۸) ارزش‌ها و هنجارهای اجتماعی چیزی که مورد اعتنای جامعه قرار می‌گیرد و در افراد بوجود می‌آیند و ادراکات و عواطف و افعال او را در جهات معینی به جریان می‌اندازند (اگ برن و نیم کف، ۱۳۸۰: ۱۸۸) به عبارت دیگر ارزش‌های اجتماعی مقاصد و هدف‌های مطلوبی هستند که افراد جامعه برای دستیابی به آنها فعالیت می‌کنند تا به این وسیله نیازها و خواسته‌های خود را برآورده سازند. ارزش‌ها و هنجارها به عنوان یکی از ابعاد مؤثر در ایجاد سرمایه اجتماعی، در توسعه اجتماع‌مبنا نیز از اهمیتی بالا برخوردار است.

به عنوان نمونه، در مواردی می‌توان با شناسایی هنجارهایی که در میان مردم وجود دارد و استفاده و تقویت آن از طریق شبکه‌های اجتماعی بر محوریت آن ارزش و هنجار، موجب انسجام اجتماعی در جامعه محلی شد. در مواردی هم می‌توان در راستای ایجاد و دوام شبکه‌های اجتماعی برخی هنجارها مثل ارزش و هنجار همکاری و تعاون را در جامعه نهادینه کرد. البته ایجاد هنجارهای جدید تا قبول آن از سوی جامعه نسبت به مورد قبل (استفاده از ارزش‌های موجود) مستلزم صرف زمان بیشتری خواهد بود. در یک نگاه کلی به ابعاد سرمایه اجتماعی به ارتباط متقابل میان آن‌ها می‌توان پی برد. به گونه‌ای که با وجود ارزش‌ها و هنجارهای قوی در جامعه محلی و نوسازی مبتنی بر تأکید آن می‌تواند موجب افزایش انسجام اجتماعی جامعه محلی در اقدامات نوسازی شود و به همین ترتیب اعتماد

برنامه‌های نوسازی در راستای خواسته‌های ساکنان قرار گرفته و در نهایت رضایتمندی و قبول شرایط بعد از نوسازی را برای آن‌ها فراهم آورد.

مسائل کالبدی-خدماتی-محیطی، اقتصادی و اجتماعی ممکن خواهد شد و اصل اجتماع‌مبنایی ضمن آنکه زمینه را برای حل موانع مدیریتی فراهم می‌آورد، می‌تواند موجب شود تا



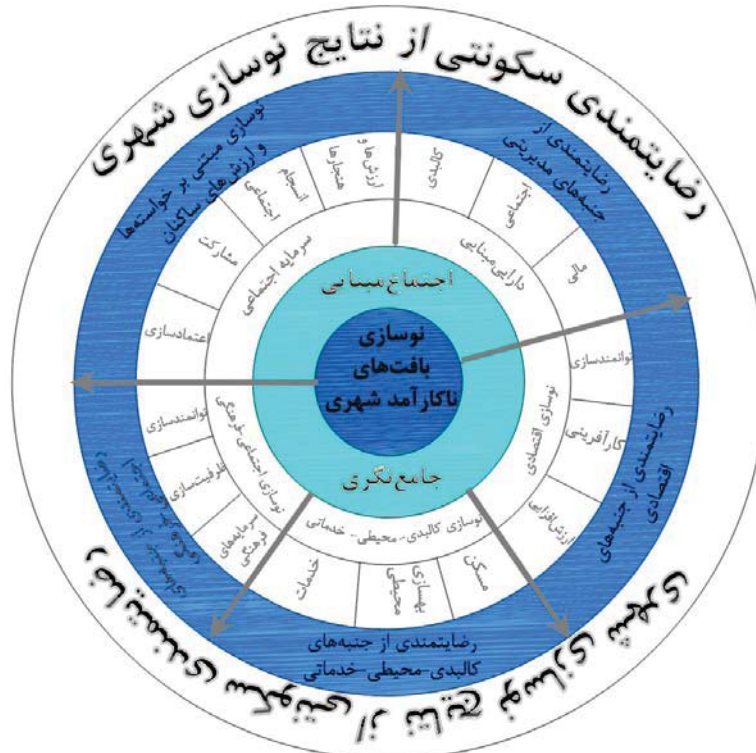
شکل ۴. چارچوب دست‌یابی به رضایتمندی سکونتی در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری

مدیران شهری را نمایان سازد و با تمرکز بر مقیاس خرد و استفاده از نیروهای مردمی، نقشی ارزشمند در حل معضلات محلات ناکارآمد ایفا کند. در نوسازی اجتماع‌مبنا تأکید بر دارایی‌های جامعه محلی از طریق شناسایی ظرفیت‌ها و سرمایه‌های موجود و تقویت و بهره‌برداری از آنها می‌باشد. مشارکت، ایجاد شبکه‌های اجتماعی، استفاده از ارزش‌ها و هنجارهای جامعه محلی و ایجاد حس اعتماد در ساکنان از راهکارهای دست‌یابی به سرمایه اجتماعی و در نتیجه توسعه اجتماع‌مبنا می‌باشد.

در شکل ۵ اصول و مؤلفه‌های معرف هر یک از آنجا تبیین شده است. این اصول و مؤلفه‌ها اگر در فرآیند نوسازی مورد توجه قرار بگیرند می‌توان انتظار دست‌یابی به رضایتمندی سکونتی را از اقدامات نوسازی داشت.

#### ۸- نتیجه‌گیری

رضایتمندی سکونتی در بافت‌های ناکارآمد شهری حاصل توجه به پنج بعد کالبدی-محیطی-خدماتی، اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی و شخصی است. دست‌یابی به ابعاد فوق در نوسازی شهری مستلزم توجه به دو اصل جامع‌نگری به مسائل و اجتماع‌مبنایی می‌باشد. به موجب اصل جامع‌نگری، کلیه ابعاد کالبدی-محیطی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی که از ابعاد مؤثر و با قابلیت تغییر و برنامه‌ریزی می‌باشند به طور همزمان مورد توجه و برنامه‌ریزی قرار می‌گیرند و از تمرکز تنها بر بخشی از مسائل جلوگیری می‌شود. توجه به اصل اجتماع‌مبنایی نیز موجب می‌شود اقدامات نوسازی در راستای تمایلات و خواسته‌های ساکنان محلی قرار گیرد. این شیوه از توسعه می‌تواند بسیاری از مشکلات پنهان مانده از دید



شکل ۵. اصول دستیابی به رضایتمندی سکونتی در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری

### فهرست منابع

- ازکیا، مصطفی (۱۳۸۱)، جامعه‌شناسی توسعه، تهران، نشر کلمه.
- امینی، الهام (۱۳۸۷)، تجزیه بافت شهری و تحلیل عوامل فرسودگی آن در ایران از دیدگاه شهرسازی، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری، مشهد.
- آئینی، محمد (۱۳۸۶)، موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تهران: مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
- ایزدی، محمدسعید (۱۳۸۰)، بررسی تجارب مرمت شهری در ایران با تأکید بر تحولات دو دهه اخیر، فصلنامه عمران و بهسازی شهری، سال دوم، شماره سوم.
- تاجبخش، کیان (۱۳۸۴)، سرمایه اجتماعی، اعتماد و دموکراسی، در سرمایه اجتماعی، اعتماد، دموکراسی و توسعه، گردآوری کیان تاجبخش، ترجمه افشین پاکباز و حسین پویان، تهران: نشر شیرازه.
- باقریان، محمدصابر (۱۳۸۹)، بازشناسی قابلیت‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده بخش میانی بر پایه ویژگی‌های اجتماع و فضا، مطالعه موردی: محله ۱۹ از منطقه ۱۷ شهر تهران، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۳.
- حاجی‌پور، خلیل (۱۳۸۶)، مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری؛ دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا هزاره سوم، فصلنامه اندیشه ایران‌شهر، سال دوم، شماره ۹ و ۱۰، تهران، ایران.
- حبیبی، محسن و ملیحه مقصودی (۱۳۸۴)، مرمت شهری: تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطع‌نامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری، تهران، دانشگاه تهران.
- حسینی، جواد (۱۳۸۷)، طرح مشارکت محله در بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری، مشهد.
- حیدری، احمد و ایمان طبسی (۱۳۸۷)، بافت‌های فرسوده شهری، ابعاد اجتماعی و فرهنگی (بازشناسی محدودیت‌ها و فرصت‌ها)، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری، مشهد.
- داداپور، سارا (۱۳۹۱)، راهکارهای افزایش سرمایه اجتماعی در مقیاس خرد در انطباق با اهداف طراحی شهری، ماهنامه طاق، شماره ۶۳.
- شمعی، علی و احمدپور احمد (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، دانشگاه تهران.
- عارفی، مهیار (۱۳۸۰)، به سوی رویکرد دارای-مبنا برای توسعه اجتماع محلی، ترجمه نوبین تولایی، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۰.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۶)، رویکردی نوین به مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران، چاپ دوم.
- کلمن، جیمز (۱۳۷۷)، بنیادهای نظریه‌های اجتماعی، مترجم: منوچهر صبوری، نشرنی، تهران، چاپ اول.
- کوزر، لیونیس (۱۳۸۳)، زندگی و اندیشه بزرگان جامعه‌شناسی، مترجم: محسن ثلاثی، تهران، انتشارات علمی.
- ناصر براتی؛ زهره داودپور؛ مرجان منتظری (۱۳۹۱)، روش تحقیق در مطالعات محیطی، انتشارات ساکو، تهران.

- وارثی، حمیدرضا؛ مسعود تقوایی؛ نعمت‌الله رضایی (۱۳۹۱)، ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز)، اصفهان، مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی.
- Arnstein Sherry (1969). A Ladder of Citizen Participation, AIP Journal.
  - Bonaiuto M., Fornara F., Bonnes M., (2006). Perceived Residential Environment Quality in Middle and Low extension italian cities, Revue Européenne de Psychologie Appliquée, No.56.
  - Campbell A., Converse PE, Rodgers W.L., (1976). The Quality of American Life. Perceptions, Evaluations and Satisfactions. New-York: Russel Sage Foundation.
  - Chan EHW, E.H.K. Yung (2004). Is the Development Control Legal Framework Conductive to a Sustainable Dense Urban Development in Hong Kong?, Habitat International, No.28.
  - Couch C., (1990). Urban Renewal. London: Mc Millan.
  - DeFilippis J., (2001). The Myth of Social Capital in Community Development, Housing Policy debate No.12.
  - Diener E, Emmons RA, Larsen RJ, Griffin S., (1985). The satisfaction with life Scale, Journal of Personality Assessment, No. 49.
  - English Heritage (2005). The Heritage Dividend Methodology-Measuring The Impact of Heritage Projects, English Heritage: London.
  - Friedman J., (1993). Toward an on Euclidion Mode of Planning, JAPA Journal.
  - Galster GC, HESSER GW., (1981). Residential Satisfaction Compositional and Contextual Correlates, Environment and Behavior, No. 13.
  - Glickman Norman J, Lisa J. Servon (1998). More than Bricks and Sticks: Five Components of Community Development Coporation Capacity, Housing and Policy Debate, No. 9.
  - Grant Robert M., (1991). The Resource-Based Theory of Competitive Advantage: Implication for Strategy Formoulation, California Management Review.
  - Kretzmann J, McNight J., (1993). Bulding Communities from the Inside Out: A Path Toward Finding and Mobilizing a Community's Assets, ACTA, Chicago.
  - Lee M (2003). Conceptualizing the New Governance: A New Institution of Social Coordination, The Institutional Analysis and Development Mini-Conference, May 3rd and 5th, 2003, Indiana: Indiana University.
  - Lee G Lee ka (2008). Sustainable Urban Renewal Model for A High Density City Hong Kong. PHD Thesis, The Hong Kong Polytechnic University.
  - LUDA (2004). Integrating Assessment Into Sustainable Urban Regeneration, LUDA E-Compendium: Handbook E4. Available from <http://www.luda-project.net>
  - McCray JW, S.S. Day (1977). Housing Values, Aspirations, and Satisfactions as Indicators of Housing Needs, Home Economics Research Journal, No.5.
  - McNight, J., (1995). The Careless Society: Community and its Coterfeits. Basic Books, New York.
  - Nahapiet J, and Ghoshal S., (1998). Social Capital, Intellectual Capital, and the Organizational Advantage, Academy of Management Review, Vol. 23, No. 2, pp. 242-66.
  - Ng, M, Cook and A, Chui E., (2001). The Road Not Travelled: A Sustainable Urban Regeneration Strategy for Hong Kong. Planning Practice & Research , Vol. 16, No.2.
  - Ng MK., (2002). Property-Led Urban Renewal in Hong Kong: Any Place for the Community? Sustainable Development, No.10.
  - Onibokun, Adepoju G., (1974). Evaluating Consumers Satisfaction with Housing: An Application of a Systems Approach, Journal of the American Institute of Planners, No.40.
  - Phillips et al., (2005). The Impacts of Dwelling Conditions on Older Persons. Psychological Well-Beingin Hong Kong: the Mediating Role of Residential Satisfaction, Social Science & Medicine , No.60.
  - Robinson, Guy M., (1997). Community-Based Planning: Canada's Atalntic Coastal Action Program (ACAP), The Geographical Journal, No.163.
  - Putnam, R. D., (1993). Making Democracy Work, New Jersey, Princeton University Press. Rothenberg,
  - Putnam, R., (1995). Bowling alone: Americas Declining Social Capital, Journal of Democracy No.6.
  - Putnam, R., (1996). The Starng Disappearance of Civic American. The American Prospect.
  - Putnam, R., (2000). Bowling alone: The Collapse and Revival of American Community, New York.
  - Roberts, Peter & Hugh Sykes (2000). Urban Regeneration SAGE Publications Ltd
  - Sanoff, Henry (2000). Community Participation Methods in Design and Planning, John Wiley & Sons, INC.
  - Sen, Amartya (1989). Food and Freedman, World Development. Vol. 17, No.6.
  - Shragge, E. and Fisher, R., (2001). Community Development Practices: New Forms of Regulation and/ Penitential for Social Change. Paper Presented at the Annual Meeting of the Urban Affairs Association, April, Detroit.
  - Tiesdell, S.; Oc, T. & Heath, T., (1996). Revitalizing Historic Urban Quarters, Oxford: Architectural Press.
  - Tse, R. Y. C., (2002), Estimating Neighborhood Effects in House Prices: Towards a New Hedonic Model Approach, Urban Studies, No.39.
  - Van Criekingen, M., & Decroly, J. M., (2003). Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal Urban Studies, No.40.
  - Veenhoven, Saris, W.E. & R., Scherpenzeel, A.C. & Bunting B., (eds)(1996). A Comparative Study of Satisfaction with Life in Europe, Eötvös University Press.

- Yiu, C. Y., & Wong, S. K., (2005). The Effects of Expected Transport Improvements on Housing Prices, *Urban Studies*, No.42.
- Rampichini, C., & D'Andrea, S. S., (1998). A Hierarchical Ordinal Probit Model for the Analysis of Life Satisfaction in Italy, *Social Indicators Research*, No.44.
- Vehbi, B.O. and Hoskara, Ş.Ö., (2009). A Model for Measuring the Sustainability Level of Historic Urban Quarters, *European Planning Studies*, No.17.
- World Bank, (2011), *Community Driven Development*, [Http://web.worldbank.org/](http://web.worldbank.org/) (Access August 3, 2013)
- Wing Ho, D., Yau, Y., Poon, S., and Liusman, E., (2012). Achieving Sustainable Urban Renewal in Hong Kong: Strategy for Dilapidation Assessment of High Rises *J. Urban Planning*. No.138.