

سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت محیط شهری در بافت‌های فرسوده پس از فرآیند نوسازی (مطالعه موردی: محلات اسدی و صفا-منطقه ۱۳ تهران)

حسین حاتمی نژاد^۱، اکبر حمیدی^{۲*}، لیلا محمدی کاظم آبادی^۲

۱-دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

۲-کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

پذیرش مقاله: ۱۳۹۵/۳/۱۲

تأیید نهایی مقاله: ۱۳۹۶/۲/۲۴

چکیده

بافت‌های فرسوده شهری بر اثر گذشت زمان و تغییر در الگوهای فضایی ساخت‌وساز، دارای مشکلات زیادی از لحاظ شرایط کالبدی، اقتصادی و اجتماعی برای زندگی ساکنان آنها شده‌اند. بر این اساس راهبرد بهینه بهسازی و نوسازی این بافت‌ها دارای اهمیت زیادی در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری می‌باشد. هدف این پژوهش بررسی رضایتمندی ساکنان محلات اسدی و صفا منطقه ۱۳ تهران از کیفیت محیط شهری پس از فرآیند نوسازی می‌باشد. روش پژوهش به صورت توصیفی-تحلیلی و روش گردآوری داده‌ها، پیمایشی می‌باشد. جامعه آماری در این پژوهش ساکنان محلات اسدی و صفا می‌باشند که با استفاده از فرمول کوکران ۳۲۰ نفر نمونه انتخاب و پرسش‌نامه بین آنها توزیع شده است. داده‌ها در نرم‌افزار SPSS با استفاده از آزمون‌های T تک نمونه‌ای، کاندال و همبستگی پیرسون تحلیل شده است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که شهروندان از میان شاخص‌های مورد بررسی نسبت به شاخص‌های زیبایی‌شناسی، کالبدی و امنیت ابراز نارضایتی کرده‌اند. بالاترین سطح رضایتمندی ساکنان به بعد دسترسی و پایین‌ترین سطح رضایتمندی به بعد کالبدی تعلق دارد. نتایج به دست آمده از همبستگی پیرسون گویای این حقیقت می‌باشد که بین ویژگی‌های فردی ساکنین و رضایتمندی آنها از شاخص‌های کیفیت محیط رابطه‌ای وجود ندارد.

واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده، نوسازی، رضایتمندی ساکنان، محلات اسدی و صفا، منطقه ۱۳ تهران.

مقدمه

شهر مانند دیگر پدیده‌های ساخت انسان، در طول تاریخ درگیر تحولاتی بوده است. رهایی از این تغییرات امکان‌پذیر نیست، زیرا به معنای سکون و توقف است که به مرگ حیات شهری منجر می‌شود (فلامکی، ۱۳۹۰). در واقع پایداری شهری در گرو دگرگونی و تغییر تدریجی حیات شهر در ابعاد گوناگون و به سوی سازگاری با نیازهای زمانی- مکانی است و تحقق نیافتن این سازگاری کم‌کم سبب فرسودگی بافت شهرها می‌شود. علاوه بر این، بافت‌های قدیمی در شهرها رو به فرسوده شدن می‌روند و این مکان‌ها از لحاظ کیفیت زندگی دچار افولی شدید می‌شوند. بنابراین برنامه‌ریزی برای ارتقای کیفیت زندگی در این بافت‌ها اجتناب‌ناپذیر است (سلمانی و همکاران، ۱۳۹۱). امروزه بافت‌های فرسوده به بافت‌هایی با قدمت و عمر طولانی اطلاق نمی‌شود، بلکه به بافت‌هایی اطلاق می‌شود که از نظر ویژگی‌های کالبدی، اقتصادی و در مواردی اجتماعی فرسوده شده و جوابگوی نیازمندی‌های ساکنین نمی‌باشد (دویران، ۱۳۸۷). همچنین از دیدگاه شهرسازی، بافت فرسوده به عرصه‌هایی از محدوده قانونی اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (مهران‌فر و همکاران، ۱۳۹۱). برای ایجاد حیات دوباره در مناطق فرسوده شهری باید اقدام به نوسازی این بافت‌ها نمود. نوسازی شهرها، یک راه حل برای استفاده بهینه از زمین و بهبود عملکردهای محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهرهاست. نوسازی بازگرداندن حیات مجدد به فضا با تاکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه شهری است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴). نوسازی بافت‌های

فرسوده شهری با توجه به اهمیت آن در ارتقای کیفیت زندگی ساکنان شهر از یک سو و باز تولید ارزش‌های اقتصادی برای پیشبرد اهداف توسعه جامعه، توجه مدیران شهری را به خود جلب کرده است (مهندسان مشاور دیارگاه شهر، ۱۳۸۸). در واقع بافت فرسوده شهر به‌عنوان یک بستر زیست انسان شهرنشین نیازمند تأمین استانداردهایی است که در یک نگاه می‌توان آن را استانداردهای کیفیت زندگی نامید (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۱). کیفیت زندگی مفهومی چندبعدی است که تأثیرات بسیاری در زندگی ساکنان یک محدوده سکونتی دارد و مهم‌ترین این تأثیرات رضایتمندی از سکونت در این بافت‌هاست. بنابراین در برنامه‌ریزی برای این بافت‌ها، شناسایی معیارهای موثر بر رضایتمندی سکونتی و نحوه تأثیرگذاری آن از اهمیت بالایی برخوردار است (تقوایی و همکاران، ۱۳۹۱). شهر تهران به‌عنوان یکی از مراکز اصلی رشد اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در کشور با چالش‌های مهمی از جمله رشد شتابان شهرنشینی و توسعه بدون برنامه‌ریزی صحیح رو به رو است که این عامل موجب گسترش افقی شهر و عدم توجه به بافت‌های درون‌شهری شده است، که این خود فرسودگی برخی مناطق را در پی داشته است. منطقه ۱۳ هم یکی از مناطقی است که دارای بافت فرسوده می‌باشد و سعی شده است از طریق فضاسازی بافت در قالب طرح‌های بهسازی، نوسازی و بازسازی شهری، بافت اصلاح شود و خدمات مورد نیاز تأمین و کیفیت محیطی ارتقا یابد، اما وقتی این برنامه‌ها طوری طراحی شوند که رضایتمندی سکونتی ساکنان لحاظ نشود، نشان می‌دهد که اجرای برنامه نوسازی دچار مشکل است؛ چون نتوانسته برای جامعه هدف، سیاست‌گذاری مناسب داشته باشد. پژوهش حاضر تلاش می‌کند میزان رضایتمندی ساکنان در بافت فرسوده شهری را از منظر

بودن کیفیت کالبدی محیط و مسکن، روابط اجتماعی در حد معقول و اقتصاد خودکفا را از عوامل موثر بر کیفیت محیط از دیدگاه شهروندان برمی‌شمرد (حاجی نژاد و همکاران، ۱۳۸۹). گیفورد (۱۳۷۸) در بیان متغیرهای فردی موثر بر روی میزان ادراک رضایتمندی به عواملی چون جمعیتی، شخصیتی، ارزش‌ها، انتظارات، مقایسه با سایر سکونتگاه‌ها و امید به آینده اشاره می‌کند (گیفورد، ۱۳۷۸). از دیدگاه ون پل (۱۹۷۷) بررسی و مرور نوشتارهای مربوط به میزان رضایت از محیط سکونتی، نشان از آن دارد که درک میزان رضایت از سوی هر شخص و در شرایط مختلف شخصی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و فیزیکی متفاوت است. به طوری که برخی از ویژگی‌های شخصی و خانوار نظیر سن، جنسیت و مالکیت بر روی ادراک کیفیت محیط تأثیر می‌گذارد (خاتون‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۰). اقدامات بارون هوسمان در شهر پاریس تحت عنوان شهرسازی باروک، که بافت فرسوده این شهر را درنوردید، به‌عنوان مهم‌ترین و اولین رخداد نظریه‌پردازی در زمینه مداخلات در بافت‌های فرسوده شناخته می‌شود که امروزه فعالیت‌های اجتماعی و عمرانی او در پاریس دیروز مسئله امروز شهرهای جهان سوم قلمداد می‌گردد (فلامکی، ۱۳۸۶). در واقع امروزه به علت تغییرات عمده اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی در بستر شهرها و با رویکرد مدرنیزه‌سازی و تطابق بافت‌های فرسوده با شرایط روزمره جریان زندگی اجتماعی در شهرها، نخستین محمل آزمایش ایده‌های برنامه‌ریزان و شهرسازان، محدوده این بافت‌ها می‌باشد (دنیک و همکاران، ۲۰۰۸). براساس یافته‌های رفیعیان و همکاران از سنجش میزان رضایتمندی سکونتی محله نواب تهران، الگوهای ارزیابی از محیط‌های سکونتی به ویژه در مورد رضایتمندی می‌تواند در شناسایی وضع

شاخص‌های کیفیت محیطی بعد از اجرایی فرایند نوسازی در محلات اسدی و صفا منطقه ۱۳ بررسی کند. بدان دلیل که تأمین نیازهای اساسی، توزیع عادلانه امکانات و منابع، بهبود شاخص‌های اقتصادی-اجتماعی، جلوگیری از رشد بدون برنامه شهر و در نهایت کیفیت زندگی مردم ایجاب می‌کند که رضایتمندی سکونتی در بافت‌های فرسوده مورد ارزیابی قرار گیرد تا ضمن شناسایی وضعیت کیفیت محیط در بافت فرسوده در جهت بهبود آن تلاشی مضاعف صورت گیرد. با توجه به آنچه ذکر گردید، پژوهش حاضر درصدد است به سه سؤال اصلی پاسخ دهد:

۱- در محلات اسدی و صفا منطقه ۱۳ شهر تهران، شاخص‌های کیفیت محیط زندگی پس از فرآیند نوسازی از دید شهروندان در چه وضعیتی قرار دارد؟
۲- پایین‌ترین و بالاترین سطح رضایتمندی در محلات اسدی و صفا مربوط به کدامیک از شاخص‌های مورد بررسی می‌باشد؟

۳- ارتباط بین رضایتمندی از شاخص‌های کیفیت محیطی با ویژگی‌های فردی ساکنین چگونه است؟
اولین مدل نظری درباره رضایت از محل سکونت، توسط مارانا و راجرز بیان شده است، آن‌ها رضایت از محیط سکونت را منوط به درک و ارزیابی شخص از ویژگی‌های محیطی مانند پاکیزگی، امنیت و خصیصه‌های فردی نظیر جنسیت، سن و طبقه اجتماعی دانسته‌اند (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۱).
فلثوری باهی و همکاران (۲۰۰۸) در تحقیقی به بررسی عوامل تأثیرگذار بر میزان رضایت از زندگی از محیط پرداخته‌اند که در این تحقیق چهار دسته عوامل شامل تصور از محیط اجتماعی، دسترسی به خدمات، فضای سبز و روابط اجتماعی را مورد سنجش قرار دادند (فلثوری باهی و همکاران، ۲۰۰۸). پروفیسور دوهل (۱۹۸۴) شاخص‌هایی از قبیل بالا بودن سطح بهداشت، وجود خدمات بهداشتی مفید و قابل‌دسترس برای ساکنین، بالا

نوسازی با توجه به مسائل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی می‌تواند در توسعه درون‌زای بافت‌های فرسوده و جلوگیری از جمعیت‌گریزی در این بافت‌ها مثر ثمر باشد. سوکیا و همکاران (۲۰۱۰) هم در پژوهشی با عنوان رهیافت توسعه درونی در بازسازی شهری در کالبد‌های قدیمی، مشارکت و پیاده‌سازی اصول توسعه پایدار را راهکار مفیدی در سیاست‌گذاری برای توسعه بافت‌های فرسوده ذکر کرده‌اند. در جدول ۱ شاخص‌های کیفیت محیطی در پهنه‌های شهری آمده است.

موجود، آگاهی از نقاط قوت و ضعف با هدف ارتقای کیفیت محیط‌های سکونتی موثر واقع گردد، که در این زمینه یکی از بهترین الگوهای ارزیابی، استفاده از دیدگاه‌های ساکنین در خصوص محیط‌های سکونتی‌شان می‌باشد (رفعیان و همکاران، ۱۳۸۸). جمال محمدی و سید محمد زواره بیدگلی (۱۳۸۸) در مقاله‌ای با عنوان "نگاهی به توسعه درون‌زای بافت‌های فرسوده شهری با تاکید بر نوسازی و بهسازی" ارائه دادند و به بررسی آسیب‌شناسی بافت‌های فرسوده پرداخته‌اند و به این نتیجه رسیده‌اند که اعمال روش‌هایی همانند بازسازی و

جدول ۱: شاخص‌های کیفیت محیطی در پهنه‌های شهری

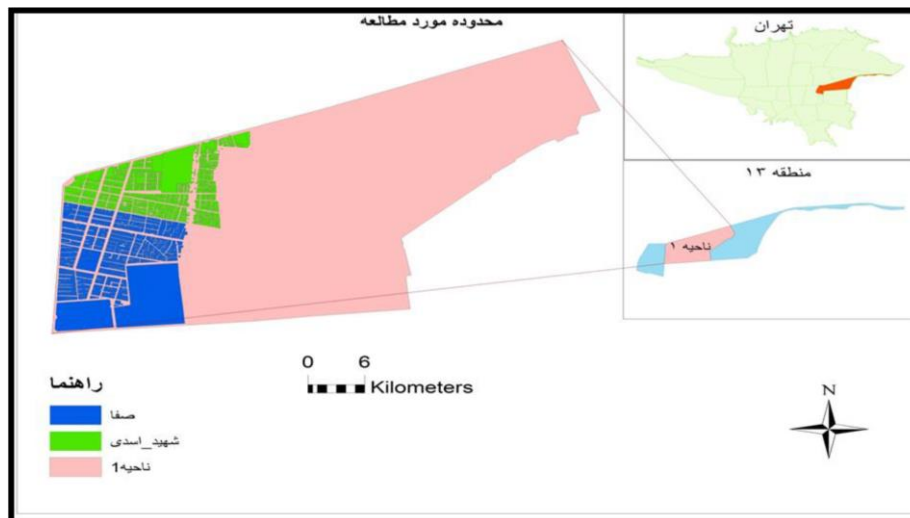
| سال انتشار | نگارنده / نگارندگان | شاخص‌ها |
|------------|---------------------|---|
| 2003 | Bonaiuto, et al | دسترسی به خدمات، کیفیت فضاهای سبز، روابط اجتماعی، خدمات رفاهی، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، احساس تعلق به محله، مطبوع بودن مکان از نظر زیباشناسی، ایمنی و امنیت |
| 2006 | Kowaltowski et al | ارزیابی واحدهای مسکونی، کاهش استفاده از اتومبیل، احساس ایمنی و امنیت، ارزیابی فضاهای عمومی، بررسی جنبه‌های زیباشناسی ساختمان‌های محله، روابط اجتماعی، ارزیابی فضای سبز |
| 2008 | Choguill, C.L | مرکز محله، کیفیت فضاهای سبز برای تفریح و ملاقات افراد در درون محله، تعاملات اجتماعی بین ساکنان محله، ایمن بودن پیاده‌روی، وابسته نبودن به اتومبیل، دسترسی به خدمات مورد نیاز روزانه، فضای سبز به اندازه کافی |
| 1384 | Chapman | مرکز محله و حس مرکزیت مکان، نفوذپذیری بافت، مشارکت در فعالیتهای جمعی، وابسته نبودن به اتومبیل، دسترسی به تجهیزات شهری، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، احساس امنیت اجتماعی، ایمنی در فضاهای محله، طراحی برای بهبود وضعیت خرده اقلیم |
| 2008 | Bramley and Power | صمیمانه بودن رابطه ساکنان، ایمنی در فضاهای محله، ثبات و تمایل به ادامه سکونت، احساس تعلق و وابستگی به محله، مکانی که شان و منزلت می‌بخشد. |
| 2013 | Sedaghatnia, et al | کیفیت واحد مسکونی، شرایط مناسب برای کودکان، خدمات آموزشی، خدمات تجاری، تجهیزات خصوصی و عمومی، نزدیکی به محل کار، حمل‌ونقل عمومی، امنیت و ایمنی، خدمات بهداشتی، ارتباط اجتماعی با همسایگان، تجهیزات آسایشی |

مأخذ: (متون ذکر شده در جدول).

محدوده مورد مطالعه

اقدامات نوسازی شهری در این محلات مانند نمونه-های پیشگام نوسازی (محلات نعمت آباد، رباط کریم، باغ آذری و ...) شامل حمایت‌های مالی، حقوقی، تشویقی، سیاستی و مدیریتی می‌باشد. نگاهی به برنامه‌های موجود مبین این نکته است که نسبت به سال‌های گذشته، حرکت‌های بسیار مفیدی به ویژه در خلال سال‌های ۱۳۸۴ تا به امروز (۱۳۹۵) مشاهده می‌شود. سازمان نوسازی شهری تهران تسهیلاتی تحت عنوان بسته‌های تشویقی از قبیل تخفیف عوارض صدور پروانه، اعطای تراکم تشویقی در پلاک‌های تجمیع شده، ارائه تسهیلات بانکی جهت ساخت و ودیعه مسکن برای نوسازی بافت‌های فرسوده این منطقه و به ویژه محله صفا، اختصاص داده است (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۵). اقدامات شاخص نوسازی در سطح محلات مورد مطالعه شامل شکل‌گیری نهادهای محلی نوسازی (دفتر تسهیل‌گیری محله صفا)، تجمیع ۲۱ پلاک ریزدانه مسکونی، انجام پیش زمینه‌های تهیه طرح ساماندهی کارخانه جنگ افزاری (بزرگترین و مهم‌ترین مرکز مستقر در محلات صفا و اسدی) که وسعتی حدود یک پنجم محله را در بر گرفته و در حال حاضر به صورت نیمه تعطیل درآمده است، ارتقای سرانه‌های خدماتی در محله‌های مورد نظر (احداث فرهنگسرای سالمند و وسعت بخشی به بوستان خیام)، جابه‌جایی تیرهای برق و از لحاظ اجتماعی، کاهش آسیب‌های اجتماعی (مجرد نشینی و خانه‌های کارگری غیرقانونی)، است (شهرداری منطقه ۱۳، ۱۳۹۵؛ دفاتر تسهیل‌گری منطقه ۱۳، ۱۳۹۵). طرح ساماندهی میدان امام حسین (ع)، ایجاد پیاده راه ۱۷ شهریور و ایجاد بزرگراه امام علی (ع) از جمله پروژه‌های بهسازی و عمرانی در مقیاس فرامنطقه‌ای بر پهنه‌های فرسوده و کیفیت زندگی ساکنان این محلات شدیداً

تأثیرگذار بوده است؛ قسمتی از پروژه بزرگراه امام علی در غرب محله صفا قرار دارد که آن باعث تخریب قابل توجه بافت‌های فرسوده این محله برای تعریض محور عبوری شده است (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۹۲). در برنامه ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران، از بین ۲۷۰۰ محله هدف، ۱۷۰ محله اولویت‌دار شناخته شده که محلات محدوده مورد مطالعه را نیز شامل می‌شود؛ در این برنامه بر تأمین زیرساخت‌ها و سرانه‌های خدماتی در محلات هدف تأکید شده است. بهسازی محورهای ویژه از جمله خیابان شهید صفا، خیابان اقبال، خیابان شهید منتظری (ایرانمهر)، اجرای المان‌های زیباسازی شهری در پارک خیام و بلوار شهید اسدی از جمله مهم‌ترین مصوبات ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران است. بنابر گفته اهالی و شوراییاری محلات به دلیل مدیریت‌های ناپایدار و فساد اداری در شهرداری‌های منطقه و عدم جلب مشارکت شهروندان، طرح‌های تهیه و اجرا شده چندان موفقیت‌آمیز نبوده است. منطقه ۱۳ براساس تقسیمات شورای اسلامی شهر تهران دارای ۴ ناحیه و ۱۳ محله به نام‌های شهید اسدی، صفا، زاهد گیلانی، قاسم‌آباد، دهقان، نیروی هوایی، پیروزی، حافظیه، امامت، شورا، آشتیانی، زینبیه و سرخه‌حصار است. این منطقه که در شرق تهران بزرگ واقع شده است، از شمال به خیابان دماوند، از غرب به منطقه ۱۷ شهریور، از جنوب به خیابان پیروزی و از شرق به بزرگراه بسیج محدود می‌شود (شکل ۱). این منطقه وسعتی معادل ۱۲۸۳ هکتار را داراست و از این سطح ۹۳۰ هکتار به بافت پر شهری و مابقی به اراضی نظامی، صنایع، حرایم و... می‌باشد. برآورد ظرفیت پذیری جمعیت منطقه بدون احتساب شهرک‌های نظامی فاطمیه و زینبیه، ۳۰۲۸۵۰ هزار نفری باشد (Region13.tehran.ir).



شکل ۱: موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه.

مواد و روش‌ها

با استفاده از فرمول کوکران حجم نمونه ۳۲۰ نفر با سطح اطمینان ۹۵ درصد تعیین شده است. یافته‌های تحقیق توسط نرم‌افزار SPSS تجزیه و تحلیل شد. سازماندهی یافته‌های تحلیلی به این صورت است که ابتدا برای سنجش رضایتمندی از شاخص‌های کیفیت محیطی در محلات مورد نظر از آزمون T تک نمونه‌ای استفاده گردید. برای تعیین بالاترین و پایین‌ترین سطح شاخص‌های کیفیت محیط زندگی از آزمون کندال استفاده شد. در انتها برای ارزیابی رابطه بین ویژگی‌های فردی شهروندان و رضایتمندی آن‌ها از شاخص‌های کیفیت محیطی از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است.

پژوهش حاضر به لحاظ هدف، کاربردی و به لحاظ روش توصیفی-تحلیلی می‌باشد. با استفاده از مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای، الگوهای نظری و متغیرهای تحقیق شناسایی شده و سپس برای آزمون فرضیه‌ها با مطالعه میدانی و از طریق پرسشنامه اطلاعات لازم کسب شده است. در همین راستا ۶ شاخص (زیست‌محیطی، دسترسی، کالبدی، اجتماعی و امنیت، اقتصادی و زیباشناسی) انتخاب و برای هر یک چند زیر شاخص در نظر گرفته شده است (جدول ۲). جامعه آماری در این پژوهش ساکنان محلات صفا و شهید اسدی می‌باشند که طبق آمار سال ۱۳۹۰ برابر با ۴۳۷۲۸ نفر بوده است.

جدول ۲: شاخص‌های پژوهش

| شاخص‌ها | معیارها |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> * جمع‌آوری زباله‌ها * رسیدگی به کانال‌ها * وجود زیرساخت‌ها جهت دفع آب‌های سطحی * جانوران موذی اطراف محل سکونت | <p>میزان رضایتمندی از معیارهای زیست‌محیطی</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> * کیفیت و عرض پیاده‌روها * ارتفاع ساختمان‌ها * کیفیت معابر * کیفیت نوسازی و پایداری ابنیه * جهت‌گیری ساختمان‌ها * مساحت واحدهای مسکونی * فضاهای بلااستفاده | <p>میزان رضایتمندی از معیارهای کالبدی</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> * تراکم جمعیت (بعد خانوار و ...) * امنیت اجتماعی * وجود فضاهای جرم خیز * نورپردازی معابر * وجود فضاهای تعامل همسایگان * تعلق خاطر به منطقه | <p>میزان رضایتمندی از معیارهای اجتماعی و امنیت</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> * سرمایه‌گذاری سازمان در امر نوسازی * قیمت مسکن * هزینه‌های پرداختی مسکن * بهره‌مندی از تسهیلات مسکن | <p>میزان رضایتمندی از معیارهای اقتصادی</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> * دسترسی به مراکز بهداشتی - درمانی * دسترسی به امکانات تفریحی و ورزشی * دسترسی به حمل‌ونقل عمومی * دسترسی به مراکز تجاری * دسترسی به مراکز آموزشی و فرهنگی | <p>میزان رضایتمندی از معیارهای دسترسی</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> * هماهنگی نمای ساختمان‌ها * طراحی فضای سبز و میلمان شهری * رنگ‌آمیزی نما و دیواره فضاهای عمومی * تزیینات و زیباسازی میدان‌ها | <p>میزان رضایتمندی از بعد زیباشناسی</p> |

بحث و نتایج

نمونه‌ای استفاده کردیم. در این آزمون فرض H_1 به این صورت بیان شده است: به نظر می‌رسد شهروندان از شاخص‌های کیفیت محیط زندگی رضایت دارند و همچنین فرض H_0 این‌گونه تعریف شده است: به نظر می‌رسد شهروندان از شاخص‌های کیفیت محیط زندگی رضایت ندارند. در این آزمون در صورت کمتر شدن مقدار سطح معناداری از ۰/۰۵ و همچنین بالاتر بودن میانگین از حد متوسط (۳) فرض H_1 تأیید می‌شود و در صورت بالاتر بودن مقدار سطح معناداری از ۰/۰۵ و پایین‌تر بودن میانگین از حد متوسط (۳) فرض H_0 تأیید می‌شود (جدول ۳).

کیفیت محیط زندگی می‌تواند تجمعی از سطح رضایت در قلمروهای مختلف زندگی باشد. بر این اساس شاخص‌های کیفیت محیط زندگی به قلمروهای مختلف (اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی، اجتماعی و امنیت، زیبایی‌شناسی و مدیریتی) تقسیم‌شده و ترکیب میزان رضایت حاصل از هر یک قلمروها، کیفیت کلی زندگی را نشان می‌دهد (خواجه و همکاران، ۱۳۹۱). بنابراین در این پژوهش اقدام به اندازه‌گیری سطح رضایتمندی ساکنین محلات از کیفیت محیط زندگی پس از فرآیند نوسازی شده است. جهت سنجش رضایتمندی ساکنین از آزمون t تک

جدول ۳: میزان رضایتمندی ساکنان از شاخص‌های کیفیت زندگی طبق آزمون T

| Test Value = 3 | | | | | | شاخص‌ها |
|-----------------------|----------|------------------|--------------|------------|---------|------------|
| فاصله اطمینان (۰/۰۹۵) | | میانگین تفاوت‌ها | سطح معناداری | درجه آزادی | t | |
| پایین‌ترین | بالاترین | | | | | |
| ۰/۳۸۲ | ۰/۲۱۶۰ | ۰/۱۲۷۰۹ | ۰/۰۰۰ | ۳۱۸ | ۲/۸۱۵ | زیست‌محیطی |
| -۰/۷۰۳۴ | -۰/۵۷۹۹ | -۰/۶۴۱۶۷ | ۰/۰۰۰ | ۳۱۹ | -۲۰/۴۶۰ | کالبدی |
| -۱/۰۰۱۱ | -۰/۸۵۲۲ | -۰/۹۲۶۶۷ | ۰/۰۰۰ | ۳۱۹ | -۲۴/۴۹۴ | امنیت |
| ۰/۱۵۹۵ | ۰/۰۱۰۵ | ۰/۰۸۵۰۰ | ۰/۰۲۵ | ۳۱۹ | ۲/۲۴۵ | اجتماعی |
| ۱/۲۰۰۱ | ۱/۰۶۳۲ | ۱/۱۳۱۶۷ | ۰/۰۰۰ | ۳۱۹ | ۳/۵۳۱ | اقتصادی |
| ۰/۳۶۱۸ | ۰/۲۲۴۸ | ۰/۲۹۳۳۳ | ۰/۰۰۰ | ۳۱۹ | ۸/۴۲۷ | دسترسی |
| -۰/۶۷۹۸ | -۰/۴۸۳۵ | -۰/۵۸۱۶۷ | ۰/۰۰۰ | ۳۱۹ | -۱۱/۶۵۹ | زیباشناسی |

۰/۶۴۱۶۷ - پایین‌تر از حد متوسط میانگین (۳) می‌باشد، بدین منظور فرض H_1 مبنی بر رضایت شهروندان رد می‌شود و فرض H_0 مبنی بر عدم رضایت شهروندان تأیید می‌شود. در بین گویه‌های سؤال شده، جهت‌گیری ساختمان‌ها، کیفیت پیاده‌روها و مساحت واحدهای مسکونی وضعیت بهتری را نشان می‌دهد و در مقابل وجود فضاهای بلااستفاده وضعیت بدتری را در محلات مورد

نتایج آزمون در شاخص زیست‌محیطی بیانگر این می‌باشد که سطح معنی‌داری آن کمتر از ۰/۰۵ است و به میزان ۰/۱۲۷۰۹ بالاتر از حد متوسط میانگین می‌باشد بدین معنی که فرض H_0 مبنی بر عدم رضایت ساکنین از بعد زیست‌محیطی رد می‌شود و فرض H_1 مبنی بر رضایت شهروندان تأیید می‌شود. نتایج آزمون در بعد کالبدی نشان می‌دهد که علاوه بر اینکه معنادار است، به میزان

و فرض H_0 مبنی بر عدم رضایت شهروندان رد می‌شود. نتایج آزمون در بعد زیباشناسی حاکی از آن است که سطح معناداری آن کمتر از ۰/۰۵ است و به میزان ۰/۵۸۱۶۷- پایین‌تر از حد متوسط میانگین می‌باشد و نشان‌دهنده این است که ساکنین محلات اسدی و صفا این شاخص را در وضعیت نامطلوبی ارزیابی کرده‌اند (فرض H_0 تأیید می‌شود). اکنون برای اینکه میانگین شاخص‌های موردنظر بررسی شود از آزمون کندال استفاده شده است آزمون کندال یکی از روش‌های ناپارامتری است که برای سنجش میزان تناظر یا مطابقت بین مجموعه رتبه و ارزیابی معنی‌داری این تناظر به کار می‌رود. با توجه به آزمون کندال شاخص‌های رضایتمندی براساس میانگین، رتبه‌بندی شده‌اند و بالاترین میانگین نشان‌دهنده‌ی این است آن شاخص از شرایط مطلوبی برخوردار است و پایین‌ترین میانگین نشان‌دهنده شرایط نامطلوب آن شاخص می‌باشد. نتایج گویای این است که براساس نظر ساکنین محلات اسدی و صفا پایین‌ترین میانگین مربوط به شاخص کالبدی می‌باشد و بالاترین میانگین را شاخص دسترسی کسب کرده است (جدول ۴). برای آزمون فرضیه سوم (به نظر می‌رسد بین ویژگی‌های فردی ساکنین محلات (سن، تحصیلات و مدت اقامت) و رضایتمندی آن‌ها از شاخص‌های کیفیت محیطی رابطه وجود دارد) از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است.

مطالعه دارد. نتایج آزمون در بعد امنیت بیانگر آن است که علاوه بر اینکه معنادار است، به میزان ۰/۹۲۶۶۷- پایین‌تر از حد متوسط (۳) می‌باشد و نشان‌دهنده این است که ساکنین محلات اسدی و صفا این شاخص را در وضعیت نامطلوبی ارزیابی کرده‌اند (فرض H_0 تأیید می‌شود). از آنجایی که میزان فضاهای خالی و بلااستفاده در محلات موردنظر زیاد است و از طرفی هم نورپردازی معابر و خیابان‌ها در شب از سطح مطلوبی برخوردار نمی‌باشد، بنابراین مجموع این عوامل سبب شده تا میزان امنیت شهری آن‌طور که باید، رضایت ساکنین را تأمین نکرده است. نتایج آزمون در بعد اجتماعی نشان می‌دهد که تفاوت میانگین‌ها به میزان ۰/۰۸۵۰۰ بالاتر از حد متوسط میانگین می‌باشد، بدین منظور فرض H_1 مبنی بر رضایت شهروندان تأیید می‌شود و فرض H_0 مبنی بر عدم رضایت شهروندان رد می‌شود. نتایج آزمون در بعد اقتصادی حاکی از آن است که علاوه بر اینکه معنادار می‌باشد به میزان ۱/۱۳۱۶۷ بالاتر از حد متوسط میانگین می‌باشد، بدین منظور فرض H_1 مبنی بر رضایت شهروندان تأیید می‌شود و فرض H_0 مبنی بر عدم رضایت شهروندان رد می‌شود. نتایج آزمون در بعد دسترسی نشان می‌دهد که علاوه بر اینکه معنادار می‌باشد، به میزان ۰/۲۹۳۳۳ بالاتر از حد متوسط میانگین می‌باشد، بدین منظور فرض H_1 مبنی بر رضایت شهروندان تأیید می‌شود

جدول ۴: میانگین شاخص‌های پژوهش با استفاده از آزمون کندال

| رتبه شاخص‌ها | میانگین رتبه‌ها | شاخص‌ها |
|--------------|-----------------|------------|
| ۲ | ۵/۰۷ | زیست‌محیطی |
| ۷ | ۲/۴۸ | کالبدی |
| ۶ | ۲/۸۷ | امنیت |
| ۳ | ۴/۱۵ | اجتماعی |
| ۵ | ۳/۴۰ | اقتصادی |
| ۱ | ۵/۶۴ | دسترسی |
| ۴ | ۴/۴۱ | زیباشناسی |

پیرسون جهت سنجش رابطه بین مدت سکونت و کیفیت محیط زندگی سطح معناداری (sig) ۰/۹۱۸ است که بیشتر از ۰/۰۵ می‌باشد، بدین معنی که بین این دو متغیر (مدت سکونت و کیفیت محیط زندگی) همبستگی معناداری وجود ندارد. یعنی افزایش مدت سکونت در محلات باعث افزایش سطح رضایت از کیفیت زندگی نمی‌شود (جدول ۵).

از آنجایی که سطح معناداری آزمون از سطح آلفای ۰/۰۵ بزرگ‌تر می‌باشد، در نتیجه هیچ‌گونه رابطه‌ای بین سن و رضایتمندی از کیفیت محیط زندگی وجود ندارد. بین دو متغیر تحصیلات و کیفیت محیط زندگی رابطه معناداری مشاهده نمی‌شود؛ چرا که سطح معناداری ۰/۶۵۲ می‌باشد و بیشتر از ۰/۰۵ است. با توجه به نتیجه آزمون همبستگی

جدول ۵: میزان همبستگی متغیرهای سن، میزان تحصیلات و مدت اقامت با کیفیت محیط زندگی در محدوده مورد مطالعه

| رتبه شاخص‌ها | میانگین رتبه‌ها | شاخص‌ها |
|--------------|-----------------|------------|
| ۲ | ۵/۰۷ | زیست‌محیطی |
| ۷ | ۲/۴۸ | کالبدی |
| ۶ | ۲/۸۷ | امنیت |
| ۳ | ۴/۱۵ | اجتماعی |
| ۵ | ۳/۴۰ | اقتصادی |
| ۱ | ۵/۶۴ | دسترسی |
| ۴ | ۴/۴۱ | زیباشناسی |

بهبودی بافت‌ها کشانده است. بنابراین توجه به کیفیت محیط زندگی در این بافت‌ها که دچار تنزل چشمگیر کیفی شده‌اند باید در برنامه‌ریزی‌ها و مدیریت شهری لحاظ شود. از آنجا که منطقه ۱۳ به‌عنوان یکی از مناطق قدیمی و دارای بافت

نتیجه‌گیری

موضوع بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، همواره یکی از مسائل و چالش‌های شهرهای امروزی است که اندیشمندان حوزه‌های مختلف علوم و مدیران شهری را به حیطة تلاش در جهت بازسازی و

معناداری وجود ندارد. با استناد به یافته‌های پژوهش و هم‌چنین آنچه تاکنون در زمینه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۳ شهرداری تهران به ویژه محلات صفا و اسدی روی داده و ادامه دارد، پیشنهادها و راهبردهای زیر جهت محقق شدن اهداف این طرح‌ها و افزایش رضایتمندی ساکنین این محلات از شاخص‌های کیفیت محیطی، ارائه می‌گردد:

۱- در بعد اجتماعی تأمین تسهیلات تشویقی برای جذب و تثبیت اسکان در بافت؛ افزایش برنامه‌های اجتماعی و فرهنگی در محدوده محلات و بهره‌گیری از نظرات مردم و ساکنین در طرح‌های بهسازی و نوسازی می‌تواند موجب بهبود یافتن در حد انتظار شرایط کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده محله‌های صفا و اسدی گردد.

۲- ایجاد یک تشکل یا هیئت محله‌ای برای نظارت و کنترل فرایند نوسازی بر محله لازم است و این تشکل محله‌ای بایستی زمینه همکاری و مشارکت ساکنین محلات صفا و اسدی را برای بهبود کیفیت زندگی محله خود را در امر نوسازی و ارتباط با مدیران را فراهم نماید.

۳- اغلب معابر پیاده و خیابان‌ها در محلات موردنظر فاقد نورپردازی مناسب می‌باشند، بنابراین، سامان‌دهی روشنایی معابر در شب برای ارتقای امنیت ضروری است.

۴- رعایت اولویت سازگاری کاربری‌ها در افزایش کیفیت زندگی در محلات موردنظر مؤثرند و باید مدنظر قرار گیرد؛ در حال حاضر در محلات صفا و اسدی بعضی کاربری‌های متداخل و مزاحم مانند کارگاه‌های صنعتی و تولیدی، نظامی و مسکونی در مجاورت یکدیگر قرار گرفته که موجب پایین آمدن شاخص‌های کیفیت زندگی از قبیل زیست محیطی، بهداشتی، ایمنی و راحتی شده است.

فرسوده می‌باشد، از قاعده بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مستثنی نبوده و طرح‌های نوسازی و بهسازی برای آن تهیه و اجرا شده است که در این پژوهش میزان رضایتمندی ساکنین از عواقب این فرایند در ابعاد کیفیت زندگی ارزیابی شده است. نتایج حاصل از این بررسی نشان می‌دهد که روند تأثیرگذاری طرح‌های نوسازی و بهسازی در بافت‌های فرسوده محلات صفا و اسد منطقه ۱۳ شهر تهران بر شاخص‌های کیفیت زندگی و کسب رضایتمندی شهروندان در قالب آزمون‌های آماری (آزمون T، کندال و ضریب همبستگی پیرسون) متفاوت است؛ به طوری که براساس تحلیل داده‌ها در آزمون تی، شاخص‌های دسترسی با مقدار T (۸/۴۲۷) و اقتصادی (۳/۵۳۱) از نظر مصاحبه شونده‌گان و پاسخگویان پس از اقدامات نوسازی وضعیت مطلوب و مناسبی پیدا کرده‌اند و در رتبه‌های اول و دوم قرار گرفته‌اند. شاخص‌های اجتماعی با مقدار تی (۲/۲۴۵) و زیست محیطی (۲/۸۱۵) نسبتاً بهبود یافته‌اند و شاخص‌های امنیتی، کالبدی و دسترسی به ترتیب با مقدار T، ۲۴/۴۹۴-، ۲۰/۴۶۰- و ۱۱/۶۵۹- بدترین وضعیت را دارا هستند و تأثیرگذاری فرایند نوسازی و بهسازی بر این شاخص‌ها منفی و کم رنگ ارزیابی شده است. براساس بررسی و مقایسه امتیازات شاخص‌های رضایتمندی سکونتی از وضعیت طرح‌ها در آزمون کندال، شاخص‌های دسترسی با میانگین (۵/۶۴)، زیست محیطی (۵/۷)، اجتماعی (۴/۱۵)، زیباشناسی (۴/۴۱)، اقتصادی (۳/۴۰)، امنیت (۲/۸۷) و کالبدی (۲/۴۸) به ترتیب، بیشترین و کم‌ترین رضایتمندی را کسب کرده‌اند. و هم‌چنین، نتایج حاصل از ضریب همبستگی پیرسون حاکی از آن است که بین ویژگی‌های فردی و میزان رضایتمندی از شاخص‌های مورد نظر هیچ رابطه

منابع

- آخوندی احمدی، ع.، برک پور، ن.، خلیلی، ا. و صداقت نیا، س.، ۱۳۹۴. سنجش کیفیت زندگی در کلانشهر تهران، نشریه هنرهای زیبا، معماری و شهرسازی، دوره ۱۹، شماره ۲، ص ۵-۲۲.
- بحرینی، ح.، ایزدی، م. و مفیدی، م.، ۱۳۹۲. رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار، فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری، شماره ۹، ص ۱۷-۳۰.
- تقوایی، م.، بابا نسب، ر. و موسوی، چ.، ۱۳۹۱. تحلیلی بر سنجش عوامل موثر بر مشارکت شهروندان در مدیریت شهری، مطالعه موردی: منطقه ۴ تبریز، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال اول، شماره ۲، ص ۱۹-۳۶.
- حاجی نژاد، ع.، رفیعیان، م. و زمانی، ح.، ۱۳۸۹. بررسی و رتبه‌بندی عوامل موثر بر میزان رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی (مطالعه موردی: مقایسه بافت قدیم و جدید شهر شیراز)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۷، ص ۱۲۹-۱۴۴.
- خاتون‌آبادی، ا.، صابری، ز. و ابراهیمی، م.، ۱۳۹۰. میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت محیط سکونتی، مطالعه موردی: روستا شهر عاشق آباد، فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۴، شماره ۸، ص ۱۰۱-۱۱۱.
- دویران، ا.، ۱۳۸۷. آسیب‌شناسی و تحلیل شیوه‌های مداخله در بافت فرسوده (نمونه موردی: محله اسلام‌آباد زنجان)، همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد مقدس، ص ۱-۱۹.
- رفیعیان، م.، عسگری زاده، م. و عسگری زاده، ز.، ۱۳۸۸. ارزیابی مجتمع‌های مسکونی با تأکید بر رویکرد رضایتمندی در محله نواب، فصلنامه مدرس علوم انسانی، دوره ۱۴، شماره ۱، ص ۱۹۷-۲۱۲.
- سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۵. ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران، منطقه ۱۳ شهرداری تهران.
- سلمانی، ح.، تقوایی، ع. و رفیعیان، م.، ۱۳۹۱. سنجش کیفیت زندگی در محیط سکونتی فرسوده و بصری‌سازی آن، مورد شناسی: محله هاشمی در منطقه ده تهران، جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای، شماره ۴، ص ۵۳-۶۴.
- شاطریان، م.، اشنویی، ا. و گنجی پور، م.، ۱۳۹۱. سنجش میزان رضایتمندی ساکنان بافت قدیم شهر آران و بیدگل از شاخص‌های کیفیت زندگی، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال چهارم، شماره ۱۳، ص ۱۲۷-۱۴۴.
- شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۰. سند راهبردی بهسازی و تجدید حیات بافت‌های فرسوده شهری، تهران.
- شماعی، ع. و پوراحمد، ا.، ۱۳۸۳. تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه کشور، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۸، ص ۱۷۹-۲۰۲.
- فلامکی، م.، ۱۳۹۰. باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ چهارم.
- گیفورد، ر.، ۱۳۷۸. روان‌شناسی محیط‌های مسکونی، ترجمه وحید قبادیان، فصلنامه معماری و فرهنگ، سال ۲، شماره ۳.
- محمدی، ج. و زواره بیدگلی، س.م.، ۱۳۸۸. توسعه درونزای بافت‌های فرسوده شهری، سپهر (سازمان جغرافیایی)، سال هیجدهم، شماره ۷۰، ص ۲۳-۳۰.
- مهران فر، م.، فولادیان، ا. و اصغرپور، ا.، ۱۳۹۱. تأثیر کیفیت زندگی مالکان و ساکنان بافت‌های فرسوده بر تمایل آنان به مشارکت در بهسازی و

-وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۶. طرح تفصیلی منطقه ۱۳ تهران، مهندسين مشاور گزينه.

نوسازی در شهر مشهد، مجله علوم اجتماعی، سال نهم، شماره ۲، ص ۱۵۷-۱۸۲.

-Bonaiuto, N., Forrara, F. and Bonnes, M., 2003. Perceived Residential Environment Quality and Neighborhood Attachment in Urban Environmental: a Confirmation Study on the City of Rome, *Landscape and Urban Planning*, v. 65(1), p. 41-52.

-Bramley, G. and Power, S., 2008. Urban Form and Social Sustainability: the Role of Density and Housing Type, *Planning and design*.

-Chapman, D.P., Strine, T.W., Balluz, L.S., Moriarty, D.G. and Mokdad, A.H., 2008. The Associations Between Life Satisfaction and Health – Related Quality of Life, *Journal of Community Health*, v. 33(1), p. 40-50.

-Denik, M., Mitkoric, P., Velev, J. and Bogdanovic, I., 2008. Application of the Urban Reconstruction Method in the

Central Area of Nis, *Architecture and Civil Engineering*, v. 6, p. 15-23.

-Fleury-Bahi, G., Felonneau, M.L. and Marchand, D., 2008. Process of place identification and residential satisfaction, *Environment and Behavior*, v. 40(5), p. 669-682.

-Kowaltowski, D.C., Da Silva, S.A., Labaki, L.C., Rusche, R.C. and De Carvalho, M.D., 2006. Quality of Life and Sustainability Issues as seen by the Population of Low – Income Housing in the Region of Campinas, Brazil, *Habitat international*, v. 30(4), p. 1100-1114.

-Nillson, J., 2006. “Social Capital and Quality of Life in The Old Age”, *Journal of Aging and Health*, v. 19(3), p. 419-434.

-www.Region13.tehran.ir.