

## واکاوی تاثیر سرمایه اجتماعی بر تحقق پذیری برنامه ریزی محله-مبنا با استفاده از روش تعدیل مجدد زمین؛ نمونه موردی: محله ایبوردی شیراز

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۵/۱۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۱۵

کد مقاله: ۸۲۷۹۵

دلبر ازدری<sup>۱\*</sup>، غلامرضا حقیقت نائینی<sup>۲</sup>، ماریه آئین مقدم<sup>۳</sup>

### چکیده

با توجه به وضعیت بافت‌های فرسوده می‌توان از طریق روش تعدیل مجدد زمین (LR) به تغییر چیدمان قطعات، احداث معابر و فراهم‌آوری خدمات عمومی اقدام نمود. این روش با مشارکت شهروندان در فرآیند تحقق طرح، سعی در حفظ ارزش‌های اجتماعی و توسعه محلی بافت دارد. از آنجایی که سرمایه اجتماعی مهم‌ترین عنصر تحقق‌پذیری برنامه ریزی محله-مبنا می‌باشد، هدف از پژوهش؛ واکاوی تاثیر سرمایه اجتماعی بر تحقق‌پذیری برنامه ریزی محله-مبنا با استفاده از روش LR می‌باشد. بطوریکه بعد از برنامه ریزی کاربری زمین و محاسبه قطعات تعدیل شده، حجم نمونه بطور تصادفی و طبق فرمول کوکران، ۲۱۸ مالک از قطعات تعدیل شده تعیین شده است و سپس از طریق پرسشنامه نظرسنجی شده و ضریب همبستگی معیارهای تحقیق مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. نتایج نشان می‌دهد مولفه‌های تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش LR با زیر معیارهای سرمایه اجتماعی از جمله همبستگی اجتماعی؛ دل بستگی به مکان و آگاهی و اعتماد ساکنین در اجرای روش تعدیل مجدد زمین ارتباط معنادار و مثبت دارد. بطوریکه ضریب همبستگی پیرسون آنها به ترتیب ۰/۶۰۳؛ ۰/۶۸۵؛ ۰/۲۳۸ در سطح ۹۹ درصد معنادار است. این بدین معنی است که با افزایش سرمایه اجتماعی تمایل به برنامه ریزی محله مبنا از طریق روش مذکور بین ساکنین افزایش می‌یابد. با توجه به ضریب آلفای کرونباخ جهت سنجش ضریب پایایی آزمون، که ۰/۸۴ برآورد شده است؛ برنامه ریزی محله مبنا در محلاتی با ویژگی مشابه با محله ایبوردی (موقعیت مناسب، بدقوارگی قطعات، کمبود خدمات عمومی و فضای سبز، همبستگی بالا ساکنین)، با استفاده از روش LR امکان پذیر می‌باشد.

واژگان کلیدی: برنامه ریزی محله-مبنا، سرمایه اجتماعی، روش تعدیل مجدد زمین (LR)، محله ایبوردی

۱- کارشناس ارشد شهرسازی، دانشگاه هنر، تهران، ایران (نویسنده مسئول) [Delbar.ajdari@gmail.com](mailto:Delbar.ajdari@gmail.com)

۲- دانشیار، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر، تهران، ایران

۳- کارشناس ارشد شهرسازی، گروه شهرسازی، دانشگاه آزاد یاسوج، یاسوج، ایران

در اواخر قرن ۲۰ برنامه ریزان شهری متوجه این موضوع شدند که طرح ها و برنامه های شهری تنها زمانی موفقیت آمیز خواهند بود که متناسب با نیازها و خواسته های اقدار، طبقات و خرده فرهنگ های گوناگون و متنوع جامعه تدوین و تبیین گردند. نتایج تحقیقات وسیع و گسترده جامعه شناختی نشان دهنده این موضوع است که برنامه ریزی های شهری تمرکزگرا دیگر قادر به حل مسائل پیچیده کلان شهرها نیستند. بر این مینا شاهد گرایش هر چه بیشتر برنامه ریزان شهری به برنامه ریزی محلی، مشارکتی و از پایین به بالا در مقایسه با برنامه ریزی دستوری و از بالا به پایین هستیم (دشتکی و ماجدی، ۱۳۹۶: ۹۴). در برنامه ریزی محله مینا و توسعه مبتنی بر اجتماع محلی مدیریت پروژه به نهادی داخل اجتماع سپرده می شود. طرح های توسعه و نحوه اجرای برنامه ها از پیش تعیین و نهایی نشده است. به عبارت دیگر این رویکرد حکایت از تفوق فرهنگ اجتماعی محله بر دیگر جنبه های آن دارد و بر پایه برنامه ریزی فرآیند گرا تعامل محور و گام به گام با ظرفیت سازی سرمایه اجتماعی و مشارکت مردمی در جست و جوی تعامل اجتماعی، تسهیل گری و توانمند سازی است (رفیع پور و همکاران، ۱۳۸۹: ۲۰۳). مدیریت شهری در تهران نیز در دهه های اخیر با مجموعه ای از اقدامات مختلف از جمله: تعیین مرز محلات؛ برگزاری انتخابات شورایی ها؛ احداث سراهای محلات؛ برگزاری برنامه های اجتماعی و فرهنگی در سطح محلات به دنبال نهادینه کردن این نوع توسعه بوده است (قادری و شرف خانی، ۱۳۹۹: ۱۰۳). با این وجود طبق برخی از تحقیقات انجام شده؛ این روند نشانه هایی از ناکارآمدی در تامین خدمات عمومی، کاستی هایی در زمینه تحقق مشارکت مردمی؛ حس تعلق؛ انسجام اجتماعی و عدالت اجتماعی بر جای نهاده است (اژدری و حقیقت نائینی، ۱۳۹۷: ۱۱۶). بنابراین در این شرایط توجه به روش های اجرایی طرح های توسعه محله ای می تواند از یک درجه هنجاری و ارزشی بسیار بالا برخوردار گردد. تعدیل مجدد زمین<sup>۱</sup>؛ به عنوان یکی از روش های مدیریت زمین جهت توسعه شهری، می تواند کاربرد موثری در توسعه اراضی توسعه نیافته شهری چه در حاشیه یا داخل شهر ها داشته باشد (ذاکر حقیقی و همکاران، ۱۳۹۲: ۶۰).

روش تعدیل مجدد زمین (LR)، از طریق بهینه کردن مساحت و تعدیل عادلانه قطعات زمین، تغییر در خطوط مالکیت ها، هماهنگی با توسعه خدمات، تجهیزات و تاسیسات عمومی و زیر بنایی شهری و مشارکت مرحله به مرحله شهروندان در فرآیند تحقق طرح، سعی در حفظ ارزش های اجتماعی بافت، حفظ ساکنان بومی و ایجاد منافع برای مالکین و مسئولین دارد؛ بطوریکه این روش را یک استراتژی برد-برد یاد می کنند (Schrock, 2012: 22). بنابراین هدف از این پژوهش با توجه به نوپا بودن روش تعدیل مجدد زمین در ایران؛ بررسی تاثیر سرمایه اجتماعی بر تحقق پذیری این روش به عنوان روشی جهت اجرای برنامه ریزی محله محور می باشد. اکثریت تحقیقات در زمینه روش تعدیل مجدد زمین مربوط به تحلیل و نظرسنجی از گروه متخصصین و کارشناسان امور شهری می باشد؛ ولی این تحقیقات و نظرسنجی ها از ساکنین محلی به عنوان ذینفعان اصلی صورت نگرفته است. به همین دلیل در این تحقیق تلاش شده است که اجرای روش تعدیل مجدد زمین به عنوان یک روش جهت اجرای برنامه ریزی کاربری زمین در محله فرسوده ابیوردی از طریق ساکنین محلی مورد نظرسنجی قرار گیرد. و با توجه به اینکه محله ابیوردی با وجود موقعیت مناسب در شهر شیراز با معضل فرسودگی بافت و کمبود خدمات عمومی و فضای سبز گریبان گیر است، و همچنین این محله دارای یک قومیت شاخص می باشد؛ جهت تحلیل تحقق پذیری این روش و رفع معضل فرسودگی، تامین خدمات عمومی و فضای سبز مورد آزمون قرار گرفته است.

## ۲- پیشینه تحقیق

پژوهش های مرتبط با روش تعدیل مجدد زمین و نتایج آنها به شرح ذیل در جدول شماره (۱) می باشد:

جدول ۱- جمع آوری پیشینه تحقیق در زمینه روش تعدیل مجدد زمین

محققان	سال	نام تحقیق	بحث و نتیجه گیری
لین <sup>۲</sup>	۲۰۰۵	تجمیع قطعات در بافت های ریزدانه و کم ارزش با استفاده از تعدیل مجدد زمین	ارزیابی پروژه تعدیل مجدد زمین در تایوان هم از لحاظ اقتصادی و هم از لحاظ اجتماعی، پروژه ای موفق محسوب می شود.
هوم <sup>۳</sup>	۲۰۰۷	تعدیل مجدد زمین به عنوان یک روش در تجمیع قطعات	ارزیابی موفق روش تعدیل مجدد زمین در قطعات بدقواره، و ایجاد خدمات عمومی و فضای سبز کم هزینه تر نسبت به تملک زمین در اسرائیل.
کرابن و نیدهام <sup>۴</sup>	۲۰۰۸	تعدیل مجدد زمین برای ارزش افزایی؛ یک ابزار برنامه ریزی جدید برای توسعه مجدد شهری	تعدیل مجدد زمین را روشی مناسب و خود کفا در تامین زیرساخت های شهری معرفی کرده و با استفاده از مدل هدائیک <sup>۵</sup> ، پیش بینی ارزش زمین و توسعه اقتصادی ایجاد شده در سه مکان متفاوت را پیش بینی کرده و این روش را روشی با سود های متفاوت در نواحی متفاوت می داند.

1- Land Readjustment (LR)  
 1- Lin  
 2- Home  
 3- Krabben and Needham  
 5- Hedonic analysis

ترک و آلتس <sup>۱</sup>	۲۰۱۰	چه نوع از تعدیل مجدد زمین برای نوسازی درون شهری مناسب است؟ یک تحلیل از ترکیه	با استفاده از تحلیل پرسشنامه و مصاحبه در مورد بحث و بررسی بازدهی مالی و محافظت از عوامل اجتماعی پروژه های نوسازی و مناسبت تعدیل مجدد زمین در این چارچوب؛ موفقیت تعدیل مجدد زمین را وابسته به مشخص بودن جایگاه قانونی آن می داند، همچنین روش داوطلبانه تعدیل مجدد زمین می تواند بصورت تدریجی همگام با برنامه توسعه در پروژه های نوسازی اجرا شود.
یاو <sup>۲</sup>	۲۰۱۲	مشارکت مالکان، تعدیل مجدد زمین و بازسازی پایدار	این مقاله نکات کلیدی روش تعدیل مجدد زمین از جمله: توجه به مشارکت و تامین حمایت اجتماعی، خود کفایی اقتصادی و بهبود کیفیت زندگی را که می تواند به بازسازی پایدار شهر کمک کند مشخص می کند، و این موضوع را با ارائه پرسشنامه همراه با اطلاعات کلی از تعدیل مجدد زمین از ۶۰ پلاک و تحلیل آن به اثبات می رساند.
دلگادو و شیرز <sup>۳</sup>	۲۰۲۱	فرآیند مشارکتی برای تنظیم مجدد زمین به عنوان یک استراتژی برای به دست آوردن حق قلمرو: (سن خوزه-سامبوردون-گواپاکیل)	مدیریت زمین با استفاده از رویکرد مشارکتی، حق بر قلمرو را ارتقا می دهد. طراحی مشارکتی و تنظیم مجدد زمین، جوامع روستایی و پیرامونی را توانمند می کند. جوامع به سهامداران ضروری برای قلمروی فراگیرتر تبدیل می شوند. تطبیق مجدد زمین با منطقه بندی اجتماعی، زیرساخت های مالی و مسکن اجتماعی را تامین می کند.
شین <sup>۴</sup>	۲۰۲۲	عوامل تعیین کننده سرمایه اجتماعی از دیدگاه شبکه: موردی از پروژه باز آفرینی سینچون با استفاده از مدل های نمودار تصادفی نمایی	این مقاله ارتباط قوی بین سرمایه اجتماعی و نوسازی را تحلیل کرده و پیوند و پل زدن سرمایه اجتماعی با مسایل شهری را در شهر سینچون <sup>۵</sup> در سئول را تشریح می کند. بر اساس یک نظرسنجی و مصاحبه ها، این مطالعه نشان داد که این پروژه تمایل به روابط محکم خوشه ای با محوریت مقامات دولتی بدون پل زدن دارد، که نشان دهنده نقش قوی تر سرمایه اجتماعی پیوند دهنده است. با این حال، ساکنان به جای ابراز نگرانی خود منفعل ماندند و خواهان نوع دیگری از سرمایه اجتماعی بودند که قدرت را به حساب می آورد.
ذاکر حقیقی و همکاران	۱۳۹۲	مدیریت اراضی توسعه نیافته شهری با برنامه اصلاح مجدد زمین، نمونه موردی شهر ورامین	به بررسی روش تعدیل مجدد زمین و چگونگی تفکیک با استفاده از این روش در محدوده مورد مطالعه پرداخته است. بدین صورت که ابتدا طرح تفکیک مجدد صورت گرفته و پس از آن با ارزش گذاری نسبت به معابر به محاسبه سهم مشارکت و خسارت پرداخته است، و به این نتیجه رسیده است که این طرح از لحاظ اقتصادی توجیه پذیر است.
نامور و همکاران	۱۳۹۸	شناسایی عوامل مؤثر بر فرآیند تنظیم مجدد زمین در بافت های فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز)	با استفاده از پرسشنامه دلفی دو مرحله ای و نظرات ۱۷ نفر از کارشناسان امور شهری شهر شیراز استفاده شده است. نتایج نشان می دهد که مشارکت پذیر بودن دولت محلی از طریق نهادهای واسط و تسهیل گر از تاثیرگذارترین و تاثیرپذیرترین متغیرها می باشد. همچنین رصد مداوم متغیرهای موثر در طول فرآیند تهیه طرح و اجرای تنظیم مجدد زمین در بافت فرسوده لازم و ضروری است.

### ۳- مبانی نظری

از جمله دیدگاه های شهری که برای نخستین بار موضوع وضعیت محلات شهری را از منظر آسیب شناسی و تعارضات درون شهری مورد توجه قرار داده است مکتب جامعه شناسی شهری دانشگاه شیکاگو در امریکای دهه های ۱۹۲۰ و ۱۹۳۰ میلادی بوده است. طبق تعریف مکنزی یکی از نویسندگان مکتب شیکاگو اصطلاح محله را در دو قلمرو فیزیکی و ارتباط اجتماعی تعریف می کند. از نظر مکنزی محله واحد نزدیک فیزیکی و محل ارتباط اجتماعی بوده است (پناهی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۰). محله های شهری یکی از عناصر مهم و موثر تشکیل دهنده حیات اجتماعی شهری هستند. در گذشته نقش و کارکرد محله ها موجب می شد که افراد ساکن پیوند های اجتماعی بیشتری نسبت به امروز داشته باشند. در نظریه ها و رویکرد های مختلف مرتبط با توسعه محله ای نوین اهمیت مشارکت اهالی محله در قالب الگوهای برنامه ریزی فرآیند گرا و تعامل محور هم چنان مورد تاکید قرار گرفته است (عظیمی آملی و ارشادی وهرام، ۱۳۹۶: ۲۲). در حقیقت از اواسط دهه ۱۹۷۰ تا اواسط دهه ۱۹۸۰ میلادی، مداخله اجتماعات محلی خودیار در کانون توجه مدیریت شهری قرار گرفت. از اواسط دهه ۱۹۸۰ میلادی تاکنون توجه عمده مدیریت شهری بر ظرفیت سازی محلی و تقویت نهادی-سازمانی برای مدیریت فرآیند توسعه شهری و در نهایت حرکت از نوعی مدیریت متمرکز به مدیریت محلی و سطوح پایین تر و ابعاد ملموس زندگی شهری معطوف شده است (نوریان و مظفری پور، ۱۳۹۲: ۴۸). بطوریکه نظریه پردازانی از قبیل هیللی، فورستر طبق برنامه ریزی ارتباطی برگرفته از اصل عقلانیت ارتباطی هابرماس، سازوکار مشورتی تری را برای برنامه ریزی به منظور تحقق مشارکت عمومی و با هدف ایجاد یک نظام توافق پذیرتر تصمیم سازی پیشنهاد کرده اند (Davies, 2001: 194). همچنین جان فریدمن<sup>۶</sup> با بیان برنامه ریزی غیر اقلیدسی، ضرورت بازنگری در اندیشه برنامه ریزی و چرخش از عرصه ها و سطوح کلان تصمیم گیری به جنبه های محلی و نظام های اجتماعی را مطرح کرد. این اندیشمند به بررسی چهار سنت شامل سنت اصلاح اجتماعی، سنت تحلیل سیاست، سنت یادگیری اجتماعی و سنت پسیج اجتماعی می پردازد (فیروزی

- 5- Turk and Altes
- 2 - YAT
- 3 - Delgado & Scheers
- 4 - Shin
- 5 - Sinchon
- 6 - John Friedmann

و همکاران، ۱۳۹۵: ۷). هنری لوفور فیلسوف فرانسوی در دهه ۱۹۷۰ میلادی به بررسی مفهوم حق به شهر پرداخته است این مفهوم در چند دهه در عرصه عمل منجر به شکل‌گیری جنبش‌های اجتماعی متعدد و صدور منشورهای قانونی شده است. لوفور شهر را به‌عنوان یک ساختار اجتماعی می‌دانست و اعتقاد داشت که تمام شهروندان نسبت به شهر دارای حق می‌باشند. مفهوم حق به شهر، شامل تعلق یافتن شهر به شهروندان و مشارکت آنان در امور شهری است. از این رو مهم‌ترین مقولات پیش روی این مفهوم در خلق فضای شهری باکیفیت شامل حکمرانی شهری؛ شمول اجتماعی؛ تنوع فرهنگی در شهر و آزادی‌های اجتماعی و حق دسترسی به خدمات شهری برای تمامی ساکنان شهر است (رفعیان و الوندی پور، ۱۳۹۴: ۲۵). وجه مشترک این نظریات به تلیف نوآوری‌های فن آورانه در برنامه ریزی (از قبیل استفاده از روش تعدیل مجدد زمین جهت مدیریت توسعه) و مشارکت و توانمند سازی گروه‌های مختلف شهروندان یا به عبارت دیگر با استفاده از سرمایه اجتماعی موجود در برنامه ریزی و طراحی؛ تاکید می‌کند که در نهایت ذینفعان می‌توانند به راه حل‌های پایدار دست یابند.

### ۳-۱- سرمایه اجتماعی

سرمایه اجتماعی به عنوان یک مفهوم معاصر در دهه ۱۹۸۰ با تحقیق در مورد نتایج آموزشی بوردیو<sup>۱</sup> در سال ۱۹۸۶ مورد توجه قرار گرفت، و در ابعاد زیادی از زندگی اجتماعی گسترش یافت. بطوریکه افراد با سایر بازیگران در شبکه‌های اجتماعی درگیر می‌شوند. مزایای سرمایه اجتماعی از درون روابط اجتماعی با استفاده از منابع موجود و از طریق این پیوندها اتفاق می‌افتد. در این دیدگاه سرمایه اجتماعی؛ هنجارهای جمعی، اعتماد و پیوند اجتماعی است، و عمل متقابلی که همه بازیگران می‌توانند از آن بهره‌مند شوند (Atshan, 2020: 331). به باور بوردیو ایجاد سرمایه اجتماعی به عضویت در گروه اجتماعی معینی بستگی دارد که اعضایش موجودیت گروه را براساس مبادله اشیا و نهادها پایه‌گذاری کرده‌اند. مفهوم سرمایه اجتماعی از نگاه کلمن (۱۹۸۸) نشان می‌دهد چگونه ساختار اجتماعی یک گروه می‌تواند برای افراد آن ارزش ایجاد کند (محمدیان و اردکانی، ۱۴۰۰: ۵۳۴). سرمایه اجتماعی عنصر سازنده محله و حاصل هزاران کنش متقابل روزانه مردم است. سرمایه اجتماعی ماده خام فرآیند ظرفیت‌سازی که خود پیش نیاز توسعه محله به شمار می‌آید. سرمایه اجتماعی در فرآیند از پایین به بالا با شکل‌گیری پیوند ها و شبکه‌های اجتماعی و بر مبنای اصول اعتماد عمل متقابل و هنجارها به وجود می‌آید (نادری بوانلو و پرتوی، ۱۳۸۹: ۶۹). به عبارت دیگر سرمایه اجتماعی از طریق سطح بالایی از اعتماد، عمل متقابل، هنجارهای مشترک رفتاری و شبکه‌های رسمی و غیررسمی به وجود می‌آید؛ و می‌تواند به وسیله افراد و گروه‌ها به منظور تسهیل در خدمات‌رسانی مورد استفاده قرار گیرد. این شکل از سرمایه بر خلاف سرمایه کالبدی به سختی به وجود می‌آید و بر اثر بی‌استفاده ماندن به سرعت از بین می‌رود. سرمایه اجتماعی یک مفهوم جمعی است و مبنای آن را در رفتارها، نگرش‌ها و استعداد های فردی جستجو می‌کنند (رضا زاده و همکاران، ۱۳۹۲: ۴۲).

اهمیت سرمایه اجتماعی که مبین «کنش‌های معین و مشخصی از کنشگران در درون ساختارهای اجتماعی» می‌باشد، و در مقایسه با سرمایه‌های فیزیکی، اقتصادی و انسانی روز به روز بیشتر مکشوف می‌شود. سرمایه اجتماعی مجموعه هنجارهای «نظام اجتماعی» است که از یک طرف موجب ارتقای سطح همکاری‌های اعضای جامعه با یکدیگر و از طرف دیگر نیز باعث کاهش هزینه‌های تبادلات و ارتباطات می‌گردد. این امر از طریق ایجاد زمینه‌های شکل‌گیری و تقویت عواملی چون اعتماد، مشارکت، آگاهی و انسجام اجتماعی میسر می‌گردد (محسنی تبریزی و آقا محسنی، ۱۳۸۹: ۱۴۸). جهت ارتقا سرمایه اجتماعی؛ تشکیل و تقویت نهاد های مدنی؛ غنی‌سازی و ارتقای آموزش‌های عمومی جامعه در جهت بالا بردن سطح اعتماد و کاهش درماندگی‌های اجتماعی؛ ایجاد شبکه‌های اعتماد افزایی بین احاد مختلف مردم از طریق تقویت نهاد های اجتماعی و مدنی؛ توانمندسازی افراد جامعه از طریق افزایش مشارکت های اجتماعی پیشنهاد می‌شود. (افشانی و کبریایی، ۱۳۹۹: ۵۵۵) بنابراین سرمایه اجتماعی و برنامه ریزی محله محور لازم و ملزوم یکدیگرند؛ در حقیقت با بهره‌گیری از ساختار اجتماعی بافت‌ها، در قالب سرمایه‌های اجتماعی، می‌توان به عنوان محرکی جهت برنامه ریزی محلی مطلوب تر و مقبول تر از نظر ساکنان بافت استفاده نمود.

### ۳-۲- همبستگی اجتماعی

از جمله مفاهیم کلیدی و برجسته در بررسی سرمایه اجتماعی، مفهوم همبستگی اجتماعی است. همبستگی اجتماعی در لغت به معنای وحدت، وفاق و وفاداری است که ناشی از علایق، احساسات، همدلی و کنش‌های مشترک است. این واژه با واژه‌های دیگری همچون هویت اجتماعی، یکپارچگی اجتماعی، وحدت، وفاق اجتماعی، نظم اجتماعی از یک خانواده هستند (جمشید زاده و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۸). همبستگی اجتماعی گروه‌هایی از افراد را در بر می‌گیرد که براساس ارزش‌های مشترک، نگرش‌ها و فرهنگ‌ها، دلبستگی‌های عاطفی به مکانها، فضاها، افراد و چیزهای مادی یا با شرکت در جریان‌های خاص ایده‌ها، فرهنگ‌ها و رویه‌های اجتماعی تشکیل شده‌اند (فیض‌اللهی، ۱۴۰۰: ۹). این اصل بیان می‌کند که همبستگی اجتماعی، مجموعه‌ای از مفاهیم است که یک بازیگر در حالی که دیدگاه دیگران را در نظر می‌گیرد، به خود نسبت می‌دهد. یعنی به عنوان یک شیء اجتماعی در یک ساختار اجتماعی با درک و انتظارات مشترک قرار می‌گیرد». این ویژگی اجتماعی ساخته شده همچنین به تعریف دیدگاه فرد از خود کمک می‌کند و اینکه چگونه می‌تواند فرد را قادر سازد تا رابطه تصاویر متقابل ساخته و تکامل یافته از خود و

1-Bourdieu

دیگری را حفظ کند. بنابراین همبستگی اجتماعی به عنوان یک رابطه بیان می شود و به عنوان «حسی که مردم از طریق احساسات ذهنی خود بر اساس تجربیات روزمره و روابط اجتماعی گسترده‌تر از خود می سازند» تعریف می شود (Cheshmehzangi, 2020:3).

گروه قومی به منزله تجمعی درون یک جامعه بزرگ با داشتن تبار مشترک واقعی یا مفروض (داشتن حافظه مشترک تاریخی با سرچشمه ها یا تجارب تاریخی مانند استعمار، مهاجرت، تهاجم و یا بردگی) یک آگاهی مشترک از هویت قومی مجزا و یک کانون و منبع فرهنگی در یک یا چند عنصر نمادین تعریف شده است. از نظر آنتونی اسمیت، قوم عبارت از یک جمعیت انسانی مشخص با یک افسانه اجدادی مشترک، خاطرات مشترک، عناصر فرهنگی، پیوند با یک سرزمین تاریخی یا وطن و میزانی از منافع و مسئولیت است. بنابراین هویت قومی یکی از انواع هویت جمعی است و بین اعضای قوم یک احساس تعلق به همدیگر ایجاد و آنها را منسجم و همبسته می کند. (سعادت، ۱۴۰۰: ۳۱)

### ۳-۳- دلبستگی به مکان

یکی از عناصر مهم در فرآیند بررسی سرمایه اجتماعی دلبستگی به مکان است. دلبستگی به مکان به فرآیندی مربوط می شود که در آن افرادی که در یک مکان زندگی می کنند یا به شکل دیگری با آن مرتبط هستند، آن مکان را به عنوان بخش مهمی از جهان خود می گیرند. شخص ناخودآگاه و خودآگاهانه مکان را به عنوان جزئی جدایی ناپذیر از هویت شخصی و جمعی و ارزش خود می پذیرد و می شناسد. دلبستگی به مکان و تعامل مکان فرآیندهای متقابلی هستند به این معنا که، از طریق تعامل مکان، شرکت کنندگان فعالانه درگیر می شوند. آنها احساس می کنند بخشی از مکان هستند و هویت شخصی و گروهی خود را با هویت آن مکان مرتبط می کنند. دلبستگی به مکان، زمانیکه افراد و گروه ها از مکانی که بخشی از آن هستند، منزوی شوند؛ به مرور تضعیف شده و در نتیجه تاثیرات منفی در سرمایه اجتماعی بالفعل و بالقوه دارد (Manzo & Devine-Wright, 2021:37).

### ۳-۴- آگاهی و اعتماد

یکی دیگر از عناصر سرمایه اجتماعی، آگاهی و اعتماد است. اعتماد باعث تسهیل در همکاری می شود و هرچه اعتماد در جامعه ای بالاتر باشد احتمال همکاری هم بیشتر خواهد بود و خود همکاری نیز اعتماد ایجاد می کند. اعتماد که یکی از عناصر ضروری تقویت همکاری است عنصر غیر اختیاری و ناآگاهانه نمی باشد. اعتماد مستلزم پیش بینی رفتار بازیگر مستقل است. پانام در چگونگی فرآیند تبدیل اعتماد فردی به اعتماد اجتماعی معتقد است که اعتماد اجتماعی در جوامع مدرن پیچیده از دو منبع مرتبط یعنی هنجارهای معامله متقابل و شبکه های مدنی ناشی می شود. هنجارهایی که تولید سرمایه می کنند اساساً باید شامل سجایایی از قبیل صداقت، ادای تعهدات و ارتباطات دو جانبه باشند (ناطق پور و فیروزآبادی، ۱۳۸۴: ۶۳).

### ۳-۵- برنامه ریزی محله مبنا

برنامه ریزی محله مبنا؛ مبتنی بر مقیاس محلات، حفظ حداکثری ساکنان اصلی و تقویت نهاد های محلی جهت بهره مندی حداکثری از مشارکت های مردمی مورد توجه است. همچنین بر هویت محلی، تامین نیازهای اساسی عمومی و تشکل های محلی نیز تاکید می شود (عندلیب، ۱۳۹۲: ۳۲۸). در این رویکرد، افراد و گروه های اجتماعی، در تمامی مراحل توسعه و نوسازی، در یک محله به گونه ای فعال شرکت و همکاری می کنند؛ بطوریکه مردم محلی در تفکر، برنامه ریزی، تصمیم گیری و اجرای برنامه ها و همچنین نظارت و ارزشیابی کارها و حتی در منافع حاصل از طرح و برنامه نیز سهیم شده و نقش فعالی ایفا می نمایند (رحمت آبادی، ۱۳۹۱: ۹۵). برنامه ریزی محله مبنا دارای دو رویکرد دارایی-مبنا و نیاز-مبنا جهت توسعه اجتماع محلی می باشد. در رویکرد دارایی-مبنا مجموع دارایی های اجتماع محلی اساس توسعه را تشکیل می دهد. در حالیکه رویکرد نیاز-مبنا نیازهای اجتماع محلی مبنای توسعه قرار می دهد. رویکرد دارایی مبنا سه ویژگی دارد: ۱) بر ظرفیت سازی تاکید دارد و لذا فرآیندگرا است. ۲) همچنین به دلیل بسیج همه دارایی های اجتماعی و کالبدی اجتماع محلی جامع نگر است. ۳) در نهایت واجد اهمیت ابزاری است. زیرا سرمایه اجتماعی و کالبدی را به عنوان ابزاری برای سایر اهداف به کار می برد. برخلاف آن رویکرد نیاز مبنا پیامد گرا است و اهمیت درونی (ماهوی) دارد (عارفی و تولایی، ۱۳۸۰: ۲۲).

برنامه ریزی محله محور به طور عمده به صورت ذیل خلاصه می شود:

مردم گرا بوده و شهروندان در کانون توجه آن قرار دارند.

مشارکت جویانه و پاسخگوست.

کل نگر بوده و به جای نگرش های بخشی و سازمانی همه جنبه های زندگی مردم را مورد ملاحظه قرار می دهد.

متکی بر توان ها و فرصت های موجود بوده و نه لزوماً بر نیازها (دارایی مبنا و نه لزوماً نیازمبنا).

استفاده از رویکرد همکاری و تشریک مساعی بین دولت، بخش خصوصی و اجتماعات محله ای.

هر نوع اقدام مداخله ای در این نگرش با ملاحظه جنبه های (اقتصادی، زیست محیطی، اجتماعی و نهادی صورت می گیرد.

پویایی و انعطاف پذیری، که فعالیت برنامه ریزی را به عنوان یک نگرش فرآیندی و یادگیری مدنظر قرار می دهد (موسوی، ۱۳۸۵: ۴۱ به نقل از رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۱: ۹۵).

### ۳-۶- مشارکت اجتماعی

مشارکت اجتماعی فرآیندی مبتنی بر حضور آگاهانه و فعال فرد، به منزله عضو جامعه، در صحنه های اجتماعی و ایفای نقش یا نقش های اجتماعی است که به او واگذار می شود و در قالب رفتارهای فرهنگی، سیاسی و اقتصادی بروز می کند. مشارکت اجتماعی بر آن دسته از فعالیت های ارادی دلالت دارد که از طریق آنها اعضای یک جامعه، در امور محله، شهر و روستا شرکت می کنند و به صورت مستقیم یا غیر مستقیم در شکل دادن به حیات اجتماعی سهیم شده و مشارکت دارند. نظریه های مشارکتی دانیل لرنر، جیمز میجلی، اسکات دیویدسون، ارنشتاین، وایت، اوکلی، دریسکل و آگروال به بررسی انواع سطوح مشارکت اجتماعی و شیوه مشارکت پرداخته شده است (نیکخواه و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۲۳). طبق نظریه جیمز میجلی، در شیوه مشارکت واقعی، دولت کاملاً از مشارکت اجتماعی حمایت می کند و از طریق ایجاد ساز و کار هایی برای ورود موثر اجتماعات محلی در تمامی زمینه ها، تلاش می کند. در این شیوه مشارکتی، دولت علاوه بر ایجاد نهاد های اصیل محلی، متعهد به فعالیت های مشارکتی از طریق آموزش و تقویت اجتماعات محلی، تدارک مواد و دیگر اشکال کمک و نیز ایجاد هماهنگی در تصمیمات مرکزی، منطقه ای و محلی می باشد (ازکیا و غفاری، ۱۳۹۲: ۱۶۴) ارنشتاین مشارکت شهروندی را با تعبیر قدرت شهروندی به کار گرفت و ثابت کرده که مدل سودمندی در گفتگو های مداوم درباره درگیری جامعه در فرآیند برنامه ریزی است که برای توضیح آن از استعاره نردبان مشارکت استفاده کرد. مدل ارنشتاین ملاحظه قدرت اختصاص یافته به مردم را نشان می دهد و ابزار کارآمدی در آزمایش ماهیت متدهای مشارکتی گوناگون برنامه ریزی است. اسکات دیویدسون نیز در سال ۱۹۹۸، گردونه مشارکت را برای بحث مشارکت شهروندی طراحی کرد. در این مدل تصمیم گیری در تعاملی مستمر بین دولت و شهروندان صورت می گیرد. دیویدسون سطوح چهارگانه ای برای مشارکت در نظر دارد که عبارتند از: ۱. اطلاع رسانی ۲. مشاوره ۳. مشارکت ۴. توانمندسازی (پناهی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۱).

### ۳-۷- تعدیل مجدد زمین

با توجه به نظریات جیمز میجلی در شیوه مشارکت واقعی، و نظریه نردبان مشارکت ارنشتاین و مدل تصمیم گیری دیویدسون و با توجه به برنامه ریزی ارتباطی هابرماس و سنت بسیج اجتماعی و یادگیری اجتماعی فریدمن؛ تعدیل مجدد زمین؛ یک روش اجرایی بی نقص جهت پیشبرد برنامه ریزی پایین به بالا و محله محور است که شامل مشارکت محلی همه جانبه در توسعه می باشد. این مشارکت، مشارکتی دو سطحی می باشد به این معنی که در تصمیم سازی پروژه و سپس در طول اجرای پروژه، مشارکت عمومی وجود دارد. مشارکت محلی یک حمایت ضروری برای پیشبرد فرآیند تعدیل مجدد زمین می باشد (Mittal&Kashyap, 2015: 215). تعدیل مجدد زمین به عنوان یک گزینه جایگزین مناسب جهت تحقق توسعه پایدار محلی می باشد و دارای ویژگی هایی از جمله: تکیه بر مشارکت جوامع؛ توانمند سازی آنها؛ فرآیندی مبتنی بر عدالت که باعث کاهش سرمایه گذاری در مقابل الزامات مورد نیاز برای تملک و خرید زمین می گردد؛ امکان جابه جایی در همان واحد همسایگی؛ امنیت حق تصرف؛ بهبود شرایط مسکن برای فقرا؛ وجود تعهدات فراگیر نسبت به جامعه موجود و حفاظت از جامعه می باشد و اهداف اصلی آن، برنامه ریزی موثر؛ عدالت اجتماعی؛ تضمین ارائه تسهیلات عمومی و کاهش فشار مالی وارده به دولت می باشد. هسته اصلی تعدیل مجدد زمین، ایجاد یک اجماع و همکاری میان اعضای درگیر در توسعه زمین می باشد. مزیت اصلی تعدیل مجدد زمین علاوه بر تامین خدمات؛ هماهنگ سازی و اجرای عادلانه و تدریجی برنامه تجمیع زمین می باشد (Turk& Altes, 2010). ایده اصلی این روش «تغییر سیستم قطعه بندی» است که شامل «انتقال مالکیت از قطعات اصلی به طرح تفکیکی جدید» می باشد. در پی این جابجایی، حقوق قانونی متعلق به قطعه اولیه، بجز بخشی از زمین تحت عنوان سهم مشارکت<sup>۱</sup> که به معابر، خدمات عمومی و تامین مالی پروژه اختصاص می یابد، عیناً به قطعه تفکیکی جدید منتقل می گردد. به عبارت دیگر، مالک اصلی صرف نظر از شکل، اندازه و ویژگی های طرح تفکیکی، کلیه حقوق ملکی قبلی را همچنان دارا خواهد بود (اژدری و حقیقت نائینی، ۱۳۹۷: ۱۱۹). معادلات کلیدی این روش در جدول شماره ۲ نمایش داده شده است. و بر خلاف روش تملک اراضی، به مالکین اجازه می دهد که بطور پیوسته و با مشارکت فعال در توسعه مکان نقش داشته باشند. زمانی که جامعه محلی مورد نظر در فرآیند توسعه درگیر می شوند باعث ابتکار در تغییر شرایط فعلی و ایجاد حس تعلق می شود (Louw, 2008: 72).

در واقع تعدیل مجدد زمین از منابع محلی برای توسعه مشتق می گیرد، که ممکن است مشارکت اجباری یا داوطلبانه باشد، در روش اجباری مجری می تواند پروژه را بر مالکین تحمیل کند و همه مالکین بدون سلب مالکیت دارای قطعات جدید با خدمات عمومی مناسب می شوند. در روش داوطلبانه، مجری با مالکین جهت اجرای تعدیل مجدد زمین به صورت مرحله به مرحله به توافق می رسد و مالکین موافق (اجرای پروژه با رای اکثریت) همه مراحل کمی و کیفی، سود و هزینه پروژه هستند. در آلمان مشارکت اجباری و داوطلبانه اجرا می شود (Gielen, 2016: 83). و در ژاپن، توافق ۲/۳ از خانواده های تحت تاثیر پروژه، اختیارات قانونی لازم را برای اجرای پروژه به مقامات مسئول می دهد. ولی به ندرت اتفاق می افتد که مقامات مسئول، یک سوم جمعیت

1- Contribution rate

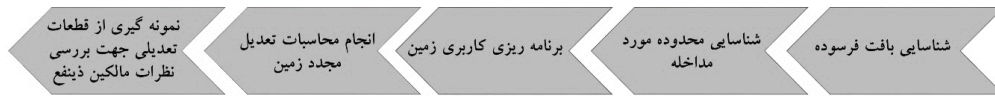
باقی مانده را مجبور به پذیرفتن آنچه تمایل به انجام آن ندارند، کنند و سعی می کنند که در یک دوره زمانی و بررسی اعتراضات آنها، موافقت آنها را نیز به دست آورند. در این زمینه، هر یک از کشورهای دیگر سیاست های مشابه دارند. در پروژه هایی که توسط بانک جهانی تامین مالی می گردند، هر یک از مالکانی که تمایلی به مشارکت در پروژه را ندارند، شناسایی شده، خسارت آنها پرداخت و جهت توانمند سازی به آنها کمک می گردد (Agrawal, 1999:313). تعدیل مجدد زمین، سعی در حفظ حداکثر ساکنین در محله مورد نظر است. در نتیجه حداقل اختلال در روابط اجتماعی طی توسعه مجدد با این روش ایجاد می شود. همچنین حقوق فعلی زمین را حفظ میکند، بطوریکه بعد از تفکیک مجدد زمین، هر مالک متناسب با حقوق قبل با حداقل تغییر، زمین خود را دریافت می کنند. بنابراین پروژه ها، نیازمند برخی مکانیسم ها برای خانوارهایی بدون سند رسمی، مالکان متصرف و کسانی با حقوق و سندهای ضعیف تر، که بخاطر موقعیت خویش نمی توانند، زمین هایشان را به اشتراک بگذارند؛ می باشد. در کشورهای اصلی اجرا کننده تعدیل مجدد زمین از قبیل آلمان و ژاپن، جهت حفاظت از حقوق و امنیت تصرف قوانینی وجود دارد که امنیت همه اشخاص متصرف محدودۀ تعدیل مجدد زمین را تضمین می کند. این امنیت تصرف برای شکل قطعه، کاربری زمین، مدیریت پروژه، انتقال زمین و سایر محدودیت های قابل کنترل، قابل اعمال است (Joshi, 2014). برای مستاجرین نیز مکانیسم پروژه های طولانی مدت قابل استطاعت و یا سهم مشارکت جهت مسکن اجتماعی پیش بینی می شود (Supriatna, 2011:40). بنابراین زمین مورد نظر یا باید دارای ارزش (تقاضای ساختمان سازی) باشد و یا محدوده دارای تغییر منطقه بندی با تراکم بیشتر باشد تا پروژه دچار ریسک مالی نشود (Gielen, 2016:85).

جدول ۲- معادلات کلیدی در محاسبات LR (یاناسه، ۱۳۹۰)

$\sum_{i=1}^n A_i = A_1 + A_2 + A_3 + \dots + A_n$	کل مساحت زمین قابل توسعه قبل از LR (خالص)
$\sum_{i=1}^n E_i = E_1 + E_2 + E_3 + \dots + E_n$	کل مساحت زمین قابل توسعه بعد از LR (خالص)
$A_0 = A_1 + A_2 + A_3 + \dots + A_n = A_i$	کل مساحت زمین قابل توسعه قبل از LR
$E_0 = E_1 + E_2 + E_3 + \dots + E_n = E_i + R$	کل مساحت زمین قابل توسعه بعد از LR
$a_0 = \frac{A_1 a_1 + A_2 a_2 + A_3 a_3 + \dots + A_n a_n}{A_1 + A_2 + A_3 + \dots + A_n} = \sum A_i \cdot a_i / \sum A_i$	میانگین کل قیمت زمین، پیش از اجرای LR
$e_0 = \frac{E_1 e_1 + E_2 e_2 + E_3 e_3 + \dots + E_n e_n}{E_1 + E_2 + E_3 + \dots + E_n} = \sum E_i \cdot e_i / \sum E_i$	میانگین کل قیمت زمین، پس از اجرای LR
$Y_0 = e_0 / a_0$	نسبت پتانسیل (قابلیت) محدوده
$\psi = E_0 \cdot e_0 / A_0 \cdot a_0$	ارزش شاخص امکان سنجی محل پروژه
$\Delta V = E_0 \cdot e_0 - A_0 \cdot a_0$	سود کل توسعه
$R_{max} = \Delta V / e_0$	زمین پشتیبان مالی ماکزیم
$R = R_{max} \cdot r$	زمین پشتیبان مالی
$\Delta V' = \Delta V - R \cdot e_0$	محاسبه سود کل توسعه بدون احتساب زمین پشتیبان مالی
$K = 1 \pm (\Delta V' / A_0 \cdot a_0)$	نسبت توزیعی (نرخ تناسب) LR
$dp = \frac{\sum A_i - (\sum E_i + R)}{\sum A_i}$	سهم مشارکت زمین غیر قابل توسعه
$dr = R / \sum A_i$	نسبت سهم زمین پشتیبان مالی
$d = dp + dr$	سهم مشارکت کل
$E_i = k A_i \cdot a_i / e_i$	محاسبه قطعات تفکیکی (Ei) با استفاده از شاخص k و ei (اعمال میانگین قیمت واحد)

#### ۴- چارچوب نظری تحقیق

با استفاده از مطالب و اطلاعات گردآوری شده در بخش مبانی نظری، فرآیند تحقیق در شکل شماره ۱ نمایش داده شده است. همچنین «تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین» و «سرمایه اجتماعی» به عنوان معیارهای اصلی تحقیق انتخاب شده و سپس زیر معیارها و شاخص های آنها تعیین شده است (جدول شماره ۳). جهت سنجش هر یک از شاخص ها، تعدادی سوال با استفاده از طیف لیکرت تدوین شد، که مجموع سوالات ساختار پرسشنامه را تشکیل می دهد. بدین صورت که ابتدا روش تعدیل مجدد زمین روی قطعات پیاده سازی شده و سپس مالکین قطعات تعدیل شده به صورت تصادفی انتخاب شده و از آنها در رابطه با تعدیل مجدد زمین خویش و همسایگان نظرسنجی شده است. به عبارت دیگر پرسشنامه شامل آگاهی سازی، آموزش، مشارکت و نظرسنجی نسبت به روش مذکور بوده است. فرضیه اصلی این تحقیق بدین صورت است که: با افزایش سرمایه اجتماعی، تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین جهت پیشبرد برنامه های توسعه محلی نیز افزایش می یابد.



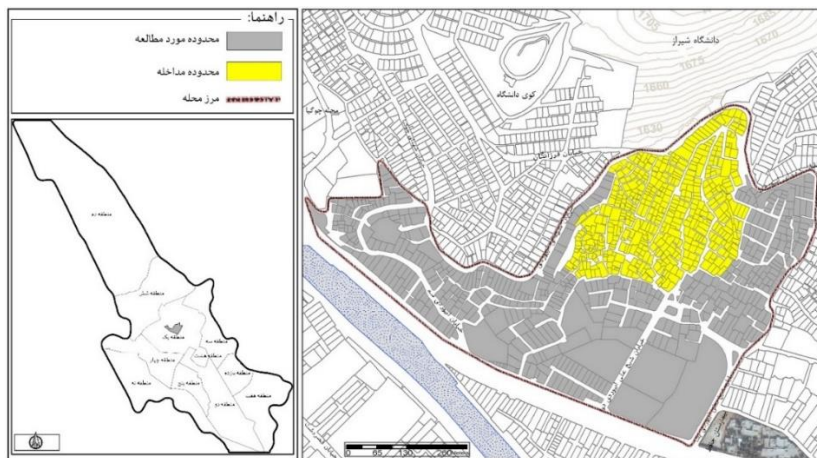
شکل ۱- فرآیند تحقیق

جدول ۳- معرفی معیار ها، زیر معیارها و سنجه های تحقیق

معیار	زیر معیار	سنجه ها
برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین	نگرش فرد به روش تعدیل مجدد زمین	تصور فرد نسبت به هزینه های مشارکت در اجرای تعدیل مجدد زمین
	تمایل به برنامه ریزی محله محور	رضایت از کیفیت محیط سکونت / رضایت از خدمات عمومی محله / رضایت از وضعیت معابر
	مشارکت در اجرای تعدیل مجدد زمین	میزان تمایل به تغییر خطوط مالکیت / مشارکت در تامین نیاز های مشترک محله (فضای سبز، معابر و ..) / مشارکت در هزینه های برنامه ریزی محله با توجه به ارزش افزوده / مشارکت در طرح های تفکیکی تعدیل مجدد زمین
سرمایه اجتماعی	همبستگی اجتماعی	تعاون و همکاری همسایگان / تعاملات و روابط همسایگی / ارتباطات خانوادگی / فرهنگ و قومیت
	دلبستگی به مکان	خاطرات جمعی / تمایل به ماندگاری / مقاصد فردی شخص در رابطه با مکان / مالکیت مسکن
	آگاهی و اعتماد در اجرای تعدیل مجدد زمین	سطح آموزش / آشنایی و درک روش تعدیل مجدد زمین / اعتماد بین شخصی / اعتماد به حفظ حقوق مالکیت در اجرای تعدیل مجدد زمین / اعتماد به اجرای عدالت در اجرای تعدیل مجدد زمین / تمایل به همکاری با سیاست ها و ضوابط مصوب در اجرای تعدیل مجدد زمین

## ۵- محدوده مورد مطالعه

محله ایبوردی با مساحتی بالغ بر ۳۸/۱ هکتار دارای ۱۰۰۳ قطعه، واقع در منطقه یک شهرداری شیراز است. موقعیت محدوده مورد مطالعه در نقشه شماره (۱) نمایش داده شده است. به لحاظ تاریخی، قدمت محله ایبوردی، مربوط به سال ۱۲۹۳ در دوره پادشاهی ناصر الدین شاه قاجار می باشد، که در آن زمان به صورت یک روستا در اطراف شیراز بوده و با گسترش شهری، جزئی از شهر می شود. وجه تسمیه محله برگرفته از طایفه ایبوردی از طوایف ایل اینالوی افشار است (حیدری، ۱۳۸۶). محدوده مداخله هسته اصلی محله به مساحت ۹/۵ هکتار و ۵۰۶ قطعه و با جمعیت ۱۹۶۸ نفر طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ می باشد.



نقشه ۱- معرفی موقعیت محدوده مورد مطالعه

## ۷- روش تحقیق

مقاله حاضر با هدف کاربردی و روش تحلیلی- توصیفی انجام گرفته است. در این پژوهش با بهره گیری از برنامه ریزی کاربری زمین و روش های تحلیل آماری و همبستگی بین متغیرها تحلیل و بررسی انجام شده است. جهت فراهم آوری داده های مورد نیاز، از برداشت های میدانی، نقشه های وضع موجود، اسناد و مطالعات بالادست و پرسشنامه در بین ساکنین محدوده مداخله مورد مطالعه استفاده شده است. جامعه آماری پژوهش بر طبق محاسبه روش کوکران، تعداد ۲۱۸ مالک از قطعات تعدیل شده محدوده مداخله (اجرای LR) به عنوان حجم نمونه پرسشنامه انتخاب شده است. طبق محاسبات روش تعدیل مجدد زمین، ابتدا اراضی قابل توسعه و غیر قابل توسعه (جدول ۴) محاسبه شد و



سپس برآورد مساحت زمین پشتیبان مالی به میزان ۱۷۱۱۲/۲ متر مربع انجام گرفت و در مرحله بعد به اندازه گیری سهم مشارکت هر قطعه از تعداد کل ۵۰۶ قطعه پرداخته شد (جدول شماره ۵). در نرم افزار اکسل از طریق دیتا آنالیز ۱ گزینه سمپلینگ ۲ تعداد ۲۱۸ کد قطعه بصورت تصادفی از ۵۰۶ قطعه انتخاب شده و سپس از طریق پرسشنامه، آموزش و نظرخواهی از مالکین مربوطه نسبت به تعدیل مجدد زمین قطعات خویش و سهم مشارکتشان، تحلیل و بررسی انجام شده است. جهت تحلیل داده های پرسشنامه، ابتدا آمار توصیفی شامل شاخص های مرکزی و پراکندگی، نمودارها و جداول فراوانی استخراج شد و سپس ارتباط و همبستگی معیارها با استفاده از ضریب همبستگی پیرسون برای آزمون جهت و مقدار رابطه بین دو متغیر به خدمت گرفته شد. برای سنجش پایایی پیمایش از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است.

## ۷-۱- برنامه ریزی کاربری زمین در محدوده مداخله

طبق محاسبه مساحت اراضی قابل توسعه از قبیل کاربری های مسکونی، تجاری و خدماتی و اراضی غیر قابل توسعه از قبیل فضای سبز و معابر در وضع موجود؛ فضای سبز محله با مساحت صفر و مساحت معابر ۱۵۰۷۲ متر مربع می باشد که در وضع موجود محدوده مورد نظر ۲۲۷۲۶/۵ متر مربع نیازمند تامین اراضی غیر قابل توسعه (معابر و فضای سبز) است. (جدول شماره ۴) بنابراین این محله به دلیل موقعیت مناسب در شهر شیراز ولیکن قرار گیری در شیب نامناسب و بدقواره بودن زمین و همچنین کمبود معابر و فضای سبز مورد تحلیل و نظر سنجی ساکنین جهت برنامه ریزی محله محور با استفاده از روش تعدیل مجدد زمین قرار گرفته است.

## ۷-۲- ضریب همبستگی پیرسون

گسترده ترین کاربرد شاخص آماری همبستگی دو متغیری، ضریب همبستگی گشتاوری پیرسون<sup>۳</sup> است که به طور معمول همبستگی پیرسون نامیده می شود، و جهت تعیین روایی پرسشنامه استفاده می شود. ضریب پیرسون نشان می دهد که تا چه اندازه بین متغیرهای کمی رابطه خطی وجود دارد. کاربرد اصلی ضریب پیرسون زمانی است که متغیرها از نوع پارامتری باشند؛ بدین معنا که توزیع نرمال داشته باشند و در سطح فاصله ای/نسبی باشند. البته زمانی که متغیرها از نوع شبه فاصله ای باشند (یعنی هر متغیر ترکیبی از چند متغیر ترتیبی باشد که اصطلاحاً به آن مقیاس های تراکمی می گویند)، برخی از پژوهشگران از ضریب پیرسون استفاده می کنند. برخی از نویسندگان استفاده از ضریب پیرسون برای یک متغیر دو ارزشی و یک متغیر فاصله ای/نسبی را هم مجاز شمرده اند. تفسیر همبستگی پیرسون زمانی که یکی از متغیرها دوازدهی (فقط شامل دو سطح) اما متغیر دیگر کمی است نیز می تواند منطقی باشد (گارینو و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۵۲).

جدول ۴- برنامه ریزی کاربری زمین با توجه به جمعیت و طرح های فرادست

پیشنهادی (جمعیت ۱۹۶۸ نفر)			وضع موجود							
مساحت (متر مربع)	نوع کاربری	سطح کل مورد نیاز	سرانه پیشنهادی	کمبود و مازاد	سرانه	مساحت	نام کاربری	مساحت (متر مربع)	نوع کاربری	
۵۷۹۷۰/۱	اراضی قابل توسعه	۱/ ۵۷۹۷۰	۳۰/۸۳	۲۰۰۱۴/۵	۴۱	۸۰۶۹۶/۶	مسکونی و تجاری و سایر	۸۰۶۹۶/۶	اراضی قابل توسعه	
۳۷۷۹۸/۵	اراضی غیر قابل توسعه	۵/ ۲۰۰۸۶	۱۰/۲	۵۰۱۴/۵	۷/۶	۱۵۰۷۲	معابر	۱۵۰۷۲	اراضی غیر قابل توسعه	
		۱۷۷۱۲	۹	۱۷۷۱۲	۰	۰	فضای سبز			
۹۵۷۶۸/۶			۹۵۷۶۸/۶							مساحت کل

## ۷-۳- ضریب آلفای کرونباخ

آزمون آلفا کرونباخ<sup>۴</sup> یا قابلیت اعتماد یا پایایی<sup>۵</sup> پرسشنامه یک آزمون آماری است که حاصل آن یک ضریب به نام آلفای کرونباخ می باشد، برای آزمون قابلیت اعتماد یا پایایی پرسشنامه ای که به صورت طیف لیکرت طراحی شده و جوابهای آن چند گزینه ای می باشند، به کار می رود. لی کرونباخ برای برآورد درونی این نوع آزمون ها یا مقیاس هایی که پاسخ درست یا غلط ندارند بر

- 1 - data analysis
- 2 - samnling
- 3- Pearson's correlation coefficient
- 4- Cronbach's alpha
- 5- Reliability

اساس روش کودر-ریچاردسون فرمول دیگری برای برآورد اعتبار پیشنهاد کرد که به آن روش آلفای کرونباخ می‌گویند. به این ترتیب با افزایش میزان سازگاری درونی پرسشنامه، ضریب آلفا نیز افزایش می‌یابد به این معنی که اگر گویه‌ها بیشترین ارتباط را با هدف مورد بررسی (متغیر مربوط به فرضیات تحقیق) داشته باشند (فتحی آشتیانی، ۱۳۸۹: ۱۳۰).

جدول ۵- نمونه ای از محاسبات قطعات تعدیل شده جهت نظرسنجی از مالکین قطعات مذکور

کد قطعه	مساحت قطعه	نرخ توزیعی	سهام مشارکت کل	قطعه تعدیل شده با سهم مشارکت	قطعه تعدیل شده بانرخ توزیعی
۱۵۰	۷۳۴.۶۹	۴۶۹.۳۶	۳۶.۰۰۰	۳۷۴.۶۹	۲۶۵.۳۳
۱۵۲	۴۸۱.۱۵	۳۰۷.۳۹	۲۳۵.۷۶	۲۴۵.۳۹	۱۷۳.۷۶
۱۹۰	۷۳۱.۰۸	۳۶۳.۲۶	۳۵۸.۲۳	۳۷۲.۸۵	۳۶۷.۸۱
۱۹۳	۵۲۸.۵۹	۳۳۷.۷۰	۲۵۹.۰۱	۲۶۹.۵۸	۱۹۰.۹۰
۱۹۷	۴۷۳.۷۵	۳۰۲.۶۶	۲۳۲.۱۴	۲۴۱.۶۱	۱۷۱.۰۹
۱۹۹	۴۶۰.۹۱	۲۲۹.۰۲	۲۲۵.۸۴	۲۳۵.۰۶	۲۳۱.۸۹
۲۰۲	۳۹۷.۱۷	۲۵۳.۷۴	۱۹۴.۶۲	۲۰۲.۵۶	۱۴۳.۴۴
۲۰۴	۳۸۰.۸۷	۲۴۳.۳۲	۱۸۶.۶۳	۱۹۴.۲۵	۱۳۷.۵۵
۲۰۸	۳۷۳.۱۲	۲۳۸.۳۷	۱۸۲.۸۳	۱۹۰.۲۹	۱۳۴.۷۵
۲۱۱	۳۵۶.۹۹	۲۲۸.۰۷	۱۷۴.۹۳	۱۸۲.۰۷	۱۲۸.۹۳
۲۱۴	۳۳۸.۹۲	۲۱۶.۵۲	۱۶۶.۰۷	۱۷۲.۸۵	۱۲۲.۴۰
۲۱۷	۳۳۴.۹۱	۲۱۳.۹۶	۱۶۴.۱۱	۱۷۰.۸۰	۱۲۰.۹۵
۲۲۳	۳۱۵.۶۵	۲۰۱.۶۶	۱۵۴.۶۷	۱۶۰.۹۸	۱۱۴.۰۰
۲۳۰	۵۶۴.۷۴	۲۲۲.۰۲	۲۷۶.۷۲	۲۸۸.۰۲	۳۴۲.۷۲
۲۳۳	۳۶۸.۲۳	۲۳۵.۲۵	۱۸۰.۴۳	۱۸۷.۸۰	۱۳۲.۹۸
۳۱۰	۱۱۷.۵۹	۵۸.۴۳	۵۷.۶۲	۵۹.۹۷	۵۹.۱۶
۳۳۹	۱۱۵.۲۶	۴۵.۳۱	۵۶.۴۸	۵۸.۷۸	۶۹.۹۵
۳۴۹	۵۹۳.۶۰	۲۳۳.۳۷	۲۹۰.۸۶	۳۰۲.۷۴	۳۶۰.۳۳
۳۶۲	۳۱۸.۷۸	۲۰۳.۶۶	۱۵۶.۲۰	۱۶۲.۵۸	۱۱۵.۱۳

## ۸- تحلیل یافته‌ها

### ۸-۱- یافته‌های توصیفی

به منظور کشف رابطه بین تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین و سرمایه اجتماعی، متغیرها مشخص و پس از تدوین معیارها و شاخص‌های مربوط به متغیرها، برای سنجش هریک از آنها، تعدادی گویه و سوال تدوین شد. تا توسط جامعه آماری محله ایبوردی تکمیل شود. در این پیمایش که بر روی مالکین ۲۱۸ پلاک از محله مذکور صورت گرفت، یافته‌های بدست آمده براساس پیمایش، پس از وارد شدن در محیط نرم افزار اس پی اس (SPSS)، در قالب آمار و داده‌های توصیفی و تحلیلی بررسی گردید. حاصل و نتیجه پیمایش در محله ایبوردی به صورت ذیل می‌باشد. معیار تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین دارای سه زیر معیار نگرش فرد به روش تعدیل مجدد زمین، با میانگین ۲,۴۴؛ تمایل به برنامه ریزی محله محور با میانگین ۲,۸۷، مشارکت در اجرای تعدیل مجدد زمین با میانگین ۳,۱ برآورد شده است. این میزان بیانگر ذهنیت نسبتاً خوب (سطح متوسط) ساکنین نسبت به اجرای روش تعدیل مجدد زمین می‌باشد. و معیار سرمایه اجتماعی دارای سه زیر معیار همبستگی اجتماعی با میانگین ۳,۸؛ دل‌بستگی به مکان با میانگین ۳,۱؛ آگاهی و اعتماد در اجرای تعدیل مجدد زمین با میانگین ۲,۱ برآورد شده است. داده‌ها حاکی از آن است که این محله با توجه به وضعیت قومیتی خود دارای همبستگی اجتماعی و دل‌بستگی به مکان بالایی است که یک نقطه قوت محسوب می‌شود. ولی آگاهی و اعتماد نسبت به اجرای تعدیل مجدد زمین در بین پاسخ دهندگان نسبت به سایر زیر معیارها در سطح پایین تری قرار دارد.

### ۸-۲- یافته‌های استنباطی

آنچه که از تحلیل همبستگی زیر معیارهای دو معیار مشارکت در اجرای تعدیل مجدد زمین و سرمایه اجتماعی می‌توان نتیجه گرفت در جدول شماره ۶ نمایش داده شده است. نتایج حاکی از آن است که بین زیرمعیارها رابطه معنی دار و ارتباط متوسطی وجود دارد.

تحلیل همبستگی تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین و همبستگی اجتماعی؛ با توجه به نتیجه توصیفی در بخش قبل و همبستگی اجتماعی بالا در محله ایبوردی، و همچنین بررسی همبستگی پیرسون تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین و همبستگی اجتماعی در این محله، شاهد ارتباط معنی دار بین متغیرها

هستیم. به این دلیل که ضریب همبستگی پیرسون زیر معیار های تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین که شامل نگرش فرد به روش تعدیل مجدد زمین؛ تمایل به برنامه ریزی محله محور و مشارکت در اجرای تعدیل مجدد زمین می باشد، هر کدام با زیر معیار همبستگی اجتماعی دارای ارتباط معنی داری هستند؛ که به ترتیب دارای همبستگی ۰٫۶۶۹ در سطح ۰٫۹۹ درصد با درجه معنی داری ۰٫۰۰۱؛ ۰٫۸۵۵ در سطح ۰٫۹۹ درصد با درجه معنی داری ۰٫۰۰۱ و ۰٫۶۰۳ در سطح ۰٫۹۹ درصد با درجه معنی داری ۰٫۰۰۰ مورد تایید قرار گرفت. این بدین معنی است که هر چقدر همبستگی اجتماعی بالا باشد، تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین نیز افزایش می یابد.

تحلیل همبستگی تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین و دل بستگی به مکان؛ با توجه به نتیجه توصیفی در بخش قبل و دل بستگی به مکان بالا در محله ایبوردی، و همچنین بررسی همبستگی پیرسون تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین و دل بستگی به مکان در این محله، شاهد ارتباط معنی دار بین متغیر ها هستیم. به این دلیل که ضریب همبستگی پیرسون زیر معیار های تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین که شامل نگرش فرد به روش تعدیل مجدد زمین؛ تمایل به برنامه ریزی محله محور و مشارکت در اجرای تعدیل مجدد زمین می باشد، هر کدام با زیر معیار دل بستگی به مکان دارای ارتباط معنی داری هستند. که به ترتیب دارای همبستگی ۰٫۲۰۸ در سطح ۹۹ درصد با درجه معنی داری ۰٫۰۲۸؛ ۰٫۳۰۳ در سطح ۰٫۹۹ درصد با درجه معنی داری ۰٫۰۰۲ و ۰٫۶۸۵ در سطح ۰٫۹۹ درصد با درجه معنی داری ۰٫۰۰۱ مورد تایید قرار گرفت. این بدین معنی است که هر چقدر دل بستگی به مکان در بین ساکنین بیشتر باشد تمایل به مشارکت در اجرای روش مذکور و تامین خدمات عمومی از طریق این روش بیشتر است.

تحلیل همبستگی تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین و آگاهی و اعتماد در اجرا؛ طبق بررسی همبستگی پیرسون تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین و آگاهی و اعتماد در اجرای تعدیل مجدد زمین در این محله، شاهد ارتباط معنی دار بین متغیر ها هستیم. به این دلیل که ضریب همبستگی پیرسون زیر معیار های تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین که شامل نگرش فرد به روش تعدیل مجدد زمین؛ تمایل به برنامه ریزی محله محور و مشارکت در اجرای تعدیل مجدد زمین می باشد، هر کدام با زیر معیار آگاهی و اعتماد در اجرای تعدیل مجدد زمین دارای ارتباط معنی داری هستند. که به ترتیب دارای همبستگی ۰٫۲۰۳ در سطح ۹۹ درصد با درجه معنی داری ۰٫۰۳۱؛ ۰٫۳۲۰ در سطح ۰٫۹۹ درصد با درجه معنی داری ۰٫۰۳ و ۰٫۲۳۸ در سطح ۰٫۹۹ درصد با درجه معنی داری ۰٫۰۲ مورد تایید قرار گرفت. می توان استنباط نمود که هر چه میزان آگاهی نسبت به روش تعدیل مجدد زمین و اعتماد به اجرای عدالت، رعایت انصاف و تضمین حقوق مالکیت در اجرای روش تعدیل مجدد زمین وجود داشته باشد، مشارکت در اجرای تعدیل مجدد زمین نیز افزایش می یابد. که در این محله نیز در این زمینه باید بستر سازی های لازم انجام شود، به این دلیل که این زیر معیار با زیر معیارهای همبستگی اجتماعی و دل بستگی به مکان دارای همبستگی و ارتباط معنی دار می باشد ولیکن شدت این رابطه کم بوده و نیازمند بستر سازی و اندیشیدن تمهیداتی جهت تقویت آگاهی و اعتماد در اجرای روش مذکور می باشد.

جدول ۶- بررسی ضریب همبستگی پیرسون در زیر معیارهای تحقیق

معیارها	زیر معیارها	مشارکت در اجرای تعدیل مجدد زمین				سرمايه اجتماعي
		نگرش فرد به روش تعدیل مجدد زمین	تمایل به برنامه ریزی محله محور	مشارکت در اجرای تعدیل مجدد زمین	دل بستگی به مکان	
تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش LR	نگرش فرد به روش تعدیل مجدد زمین	۱	-	-	-	
	تمایل به برنامه ریزی محله محور	R=0/313	۱	-	-	
	مشارکت در اجرای تعدیل مجدد زمین	Sig=0/030	Sig=0/001	۱	-	
	همبستگی اجتماعی	R=0/380	R=0/806	R=0/603	۱	
سرمايه اجتماعي	همبستگی اجتماعی	R=0/669	R=0/855	Sig=0/000	Sig=0/001	
	دل بستگی به مکان	R=0/208	R=0/303	R=0/685	R=0/308	
	آگاهی و اعتماد در اجرای	R=0/203	R=0/320	Sig=0/001	Sig=0/001	
	آگاهی و اعتماد در اجرای	Sig=0/031	Sig=0/030	R=0/238	R=0/308	

## ۹- جمع‌بندی و پیشنهادها

بطور کلی ترکیب مقولات برنامه ریزی محله مینا و توسعه مبتنی بر اجتماع محلی و برنامه ریزی کاربری زمین شهری، در شرایطی که با کمبود فضای توسعه در شهرها وجود دارد، ترکیبی در خور توجه برای تامین فضای توسعه با رعایت صرفه های اقتصادی و اجتماعی فراهم می کند. روش تعدیل مجدد زمین می تواند به عنوان یک گزینه امکان سنجی جهت اجرای طرح ها و الگو های پیشنهادی کاربری زمین با مشارکت شهروندان مورد استفاده قرار گیرد. به عبارت دیگر الگوی پیشنهادی برنامه کاربری زمین براساس صرفه های اقتصادی و اجتماعی با استفاده از روش تعدیل مجدد زمین فراهم می شود. طبق مطالعات پیشینه تحقیق جهت کاربست این روش پیش نیازهایی از قبیل: وجود یک ابزار قانونی جهت اجرا؛ حداقل موافقین جهت تصویب اجرای تعدیل مجدد زمین؛ وجود یک فرآیند منظم و شفاف و قابل درک توسط مالکین؛ وجود یک قدرت سیاسی ترجیحاً کاربزماتیک از قبیل شورایاری ها؛ وجود متخصصین ماهر در برنامه ریزی، طراحی و ارزیابی؛ وجود پتانسیل بازار املاک مساعد؛ حمایت عمومی ساکنین محدوده از این روش؛ لزوم برگزاری جلسات متعدد عمومی و خصوصی برای رسیدن به توافق نظر روی طرح تفکیکی؛ لزوم هماهنگی این روش با برنامه ریزی مسکن محدوده مورد نظر ضرورت دارد. با توجه به اینکه روش تعدیل مجدد زمین، روشی نوپا در ایران می باشد، بنابراین هدف اصلی این مقاله بررسی تاثیر گذارترین معیارها در امکان اجرای روش تعدیل مجدد زمین و مشارکت در این روش به عنوانی روشی جهت تحقق برنامه ریزی محله محور می باشد. بر طبق پیش نیازهای مذکور نمونه موردی بطور پیش فرض از منطقه اعیان نشین شیراز با پتانسیل بازار زمین مساعد انتخاب شد، و تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش مذکور مورد آزمون قرار گرفت. نتایج بدست آمده بیانگر همبستگی مثبت و معنادار زیر معیارهای تمایل به برنامه ریزی محله محور از طریق روش تعدیل مجدد زمین با همبستگی اجتماعی؛ دلبستگی به مکان و آگاهی و اعتماد در اجرای تعدیل مجدد زمین است. البته باید توجه داشت که، میزان ضریب همبستگی آگاهی و اعتماد در اجرای تعدیل مجدد زمین نسبت به همبستگی اجتماعی و دلبستگی به مکان کمتر است، این موضوع ضرورت وجود قوانین در زمینه های حفظ حقوق مالکیت و مشابهنه ملک؛ و تضمین ارزیابی های عادلانه زمین قبل و بعد از اجرای تعدیل مجدد زمین را طلب می کند. در نهایت بدلیل اینکه ضریب آلفای کرونیخ جهت سنجش ضریب پایایی آزمون ۰.۸۴ برآورد شد، بنابراین می توان استنباط نمود محلاتی با ویژگی مشابه با محله ایبوردی (همبستگی بالا ساکنین و موقعیت مناسب) جهت اجرای تعدیل مجدد زمین جهت رفع معضل فرسودگی و تامین خدمات عمومی و فضای سبز محله با در نظر گرفتن یک فرآیند برنامه ریزی مشارکت محور امکان پذیر می باشد.

## منابع

۱. ا.جی، گارینو، لاورنس اس، میرز و گلن، گامست (۲۰۰۶)، ترجمه: رضاخانی، سیمین دخت، شریفی، حسن پاشا، حبیبی، مجتبی، ایزانلو، بلال، فرزاد، ولی الله و حسن آبادی، حمیدرضا (۱۳۹۱)، پژوهش چند متغیری کاربردی (طرح و تفسیر)، تهران، نشر رشد.
۲. ازکیا، مصطفی؛ و غفاری، غلامرضا. (۱۳۹۲). توسعه روستایی با تاکید بر جامعه روستایی ایران. تهران: انتشارات نی، چاپ پنجم.
۳. اژدری، دلبر و حقیقت نائینی، غلامرضا، (۱۳۹۷)، برنامه ریزی مدیریت توسعه با استفاده از روش تعدیل مجدد زمین در نوسازی بافت فرسوده (مورد پژوهی: محله ایبوردی- شیراز)، فصلنامه علمی - پژوهشی پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۱۳۰-۱۱۵، ۹/۳۲.
۴. افشانی، سیدعلیرضا و کبریایی، شیوا (۱۳۹۹)، بررسی رابطه سرمایه اجتماعی و بدبینی اجتماعی بین شهروندان شهر یزد، مجله علمی مدیریت سرمایه اجتماعی، ۷/۴، ۵۶۱-۵۳۵.
۵. پناهی، علی، داداش پور مقدم، مجید، آذرپور، اکبر. (۱۳۹۸). بررسی تطبیقی میزان مشارکت های مردمی در اسکان های غیررسمی و برنامه ریزی شده شهری (نمونه موردی: کوی دادگستری و محله ملازینال تبریز). مطالعات جامعه شناسی، ۱۲/۴۴، ۷۰-۴۷.
۶. جمشیدزاده، احسان، کفاشی، مجید، میرزایی، خلیل. (۱۴۰۰). مطالعه جامعه شناختی نقش شبکه های اجتماعی بر بی تفاوتی اجتماعی مطالعه موردی: (شهروندان منطقه ۱ و ۲ شهر تهران در سال ۱۳۹۸). مطالعات جامعه شناختی شهری، ۱۱/۳۹: ۱۲۳-۱۹.
۷. حاجی پور، خلیل، (۱۳۸۵)، برنامه ریزی محله مینا رهیافتی کارآمد در ایجاد مدیریت شهری پایدار، نشریه هنر های زیبا، شماره ۲۶(۲)، ۳۷-۴۶.
۸. حیدری، زهرا، (۱۳۸۶)، ایبوردی، دیار ترکان پارسی گوی، شیراز، نشر رخشید.
۹. دشتکی، نجمه و ماجدی، حمید، (۱۳۹۶)، بررسی اثرات مدیریت محله محور بر روی اعتماد شهروندان به مدیریت شهری (مطالعه موردی: سرای محله تجریش و شهادت)، هویت شهر، ۱۱/۴، ۱۰۲-۹۳.

۱۰. ذاکر حقیقی، کیانوش، تقدسی، رعنا و مهدوی، حسین، (۱۳۹۲)، مدیریت اراضی توسعه نیافته شهری با برنامه اصلاح مجدد زمین، نمونه موردی شهر ورامین، هیت شهر، ۱۵(۷)، ۷۰-۵۹.
۱۱. رحمت آبادی، الهام، (۱۳۹۱)، مشارکت در نوسازی بافت فرسوده و تسهیل گری محلی، جستارهای شهرسازی، شماره های ۳۷ و ۳۸، ۹۷-۹۴.
۱۲. رضازاده، راضیه، محمدی آیدغمیش، فاطمه و رفیعیان، مجتبی، (۱۳۹۲)، نقش رویکرد دارایی‌مبنا در توسعه پایدار محلی (مطالعه موردی: محله امامزاده حسن تهران)، باغ نظر، ۱۰(۲۵)، ۴۸-۳۹.
۱۳. رفیع پور، سعید، داداش پور، هاشم و رفیعیان، مجتبی، (۱۳۸۹)، بررسی ظرفیت های سرمایه اجتماعی در چارچوب برنامه ریزی محله مبنا نمونه مورد مطالعه محله فیروز سالار گوگان، برنامه ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۲(۳)، ۲۳۹-۲۰۳.
۱۴. رفیعیان، مجتبی، الوندی پور، نینا. (۱۳۹۵). مفهوم‌پردازی اندیشه حق به شهر؛ در جستجوی مدلی مفهومی. *مجله جامعه شناسی/یرن*، ۱۶(۲): ۴۷-۲۵.
۱۵. رفیعیان، مجتبی، فروزنده، محسن و داداش پور، هاشم، (۱۳۹۲)، تحقق پذیری برنامه ریزی محله محور در بافت های فرسوده شهری مطالعه موردی محله سنگلج تهران، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، ۱۵(۱)، ۱۰۶-۸۹.
۱۶. سعادت، موسی. (۱۴۰۰). مطالعه جامعه‌شناختی رابطه بین هویت قومی و پرخاشگری با تأکید بر نظریه به رسمیت‌شناسی آکسل هونت. *جامعه‌شناسی کاربردی*، ۳۲(۴): ۴۴-۲۵.
۱۷. عارفی، مهیار و تولایی، نوین، (۱۳۸۰)، به سوی رویکرد دارایی- مبنا برای توسعه اجتماع محلی، *هنرهای زیبا*، ۱۰(۰)، ۲۲-۳۳.
۱۸. عظیمی آملی، جلال و ارشادی وهرام، سمر، (۱۳۹۶)، مدیریت شهری محله محور با رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی (نمونه: محله‌های شهری منطقه ۱ شهرداری تهران)، *فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)*، ۷(۲)، ۴۰-۲۱.
۱۹. عندلیب، رضا (۱۳۹۲)، اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت های فرسوده، تهران، انتشارات آذرخش، چاپ دوم.
۲۰. فتحی آشتیانی، علی، (۱۳۸۹)، آزمون های روانشناختی، تهران، نشر بعثت.
۲۱. فیروزی، محمدعلی؛ سجادیان، ناهید و علیزاده، هادی. (۱۳۹۵). اولویت سنجی کاربست معیارهای نظریه برنامه ریزی غیراقلیدسی جانن فریدمن در برنامه ریزی شهری ایران. *فضای جغرافیایی*. ۱۶(۵۳): ۲۱-۱.
۲۲. فیض اللهی، علی. (۱۴۰۰). رابطه‌ی احساس تعلق به شهر و مشارکت اجتماعی در مدیریت شهری. *مطالعات جامعه‌شناختی شهری*، ۱۱(۴۰): ۳۳-۶۱.
۲۳. قادری، صلاح الدین، شرف خانی، جعفر، (۱۳۹۹)، توسعه مبتنی بر اجتماع محلی (محلهمحور) از ایده تا عمل مورد مطالعه: توسعه مبتنی بر اجتماع محلی در شهر تهران، *توسعه محلی (روستایی-شهری)*، ۱۱(۱)، ۱۲۶-۱۰۳.
۲۴. محسنی تبریزی، علیرضا و آقا محسنی، مریم (۱۳۸۹)، بررسی نقش سرمایه اجتماعی در توسعه شهری، مورد پژوهی: شهر محلات، مدیریت شهری، شماره ۲۶، ۱۶۲-۱۴۷.
۲۵. محمدیان، بهزاد، ناظمی اردکانی، مهدی. (۱۴۰۰). نگاهت جایگاه سرمایه اجتماعی در مدل ذهنی سیاست گذاران (مورد مطالعه: گفتمان حاکم بر قانون مدیریت خدمات کشوری). *مجله علمی "مدیریت سرمایه اجتماعی"*، ۸(۴)، ۵۵۳-۵۲۷.
۲۶. موسوی، سید احمد، (۱۳۸۵)، برنامه ریزی توسعه محله ای با تأکید بر سرمایه اجتماعی (مورد مطالعه: کوی طلاب هر مشهد)، پژوهش کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
۲۷. نادری بوانلو، محمد و پرتوی، پروین، (۱۳۸۹)، تدوین الگوی محلهمحوری در مدیریت شهری، با توجه به ویژگی های شهر مشهد، *نامه معماری و شهرسازی*، ۳(۵)، ۸۰-۶۳.
۲۸. ناطق پور، محمد جواد، فیروز آبادی، سید احمد. (۱۳۸۴). سرمایه اجتماعی و عوامل موثر بر شکل گیری آن در شهر تهران. *مجله جامعه‌شناسی ایران*، ۶(۴)، ۹۱-۵۹.
۲۹. نامور، فهیمه، حاجی پور، خلیل، شبانی، امیر حسین و محمدی، محمود، (۱۳۹۸)، شناسایی عوامل مؤثر بر فرآیند تنظیم مجدد زمین در بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز)، *فصلنامه مطالعات شهری*.
۳۰. نوریان، فرشاد و مظفری پور، نجمه، (۱۳۹۲)، ارزیابی عملکرد مدیریت محله محور با تأکید بر شاخصه‌های سرمایه اجتماعی مورد پژوهی: محلات ۷ گانه ناحیه ۱ منطقه ۲۱ شهرداری تهران، *نشریه هنرهای زیبا*، ۱۸(۴)، ۴۷-۵۶.
۳۱. نیکخواه، هدایت الله، ظهیری نیا، مصطفی، کمالی، سیده مهدیه اعلم. (۱۳۹۹). بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت زنان روستایی در مدیریت مصرف آب در شهرستان میناب. *جامعه‌شناسی کاربردی*، ۳۱(۳)، ۱۴۲-۱۲۱.
۳۲. یاناسه، نوریکو (۱۳۹۰). نظریه طراحی در تفکیک مجدد اراضی برگرفته از تجربه تفکیک زمین در مالزی. ترجمه: مهندسین مشاور شامند با همکاری دفتر محلی جوباره، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی، جلد ۲، تهران.
33. Agrawal, P. (1999). Urban land consolidation: a review of policy and procedures in Indonesia and other Asian countries. *Geo Journal*, 49, 311-322.
34. Atshan, S., Bixler, R. P., Rai, V., & Springer, D. W. (2020). Pathways to urban sustainability through individual behaviors: The role of social capital. *Environmental Science & Policy*, 112, 330-339.

35. Cheshmehzangi, A. (2020). *Identity of cities and city of identities*. Springer Nature.
36. Davies, A. R (2001), Hidden or Hiding? Public Perceptions of Participation in the Planning System, *TPR*, 72 (2), pp.193- 216.
37. Delgado, A., & Scheers, J. (2021). Participatory process for land readjustment as a strategy to gain the right to territory: The case of San José–Samborondón–Guayaquil. *Land Use Policy*, 100, 105121.
38. der Krabben, E. V., & Needham, B. (2008). Land readjustment for value capturing: a new planning tool for urban redevelopment. *Town Planning Review*, 79(6), 651-672.
39. Dominiak, J. (2020) Human and social capital in urban agglomeration and its changes in the core-peripheries pattern. The example of Poznan agglomeration. *City, Culture and Society*, 61-606.
40. Gielen, D. M. (2016). Proposal of Land Readjustment for the Netherlands: An analysis of its effectiveness from an international perspective. *Cities*, 53, 78-86.
41. Home, R. (2007). Land readjustment as a method of development land assembly: A comparative overview. *Town Planning Review*, 78 (4).
42. Joshi, S. (2014). Assessment of land governance: a case of urban land readjustment. Master thesis. University of Twente. Enschede, Netherlands. February.
43. Lin, T. C. (2005). Land assembly in a fragmented land market through land readjustment. *Land Use Policy*, 22(2), 95-102.
44. Louw, E., 2008. Land assembly for urban transformation, the case of s-Hertogenbosch in The Netherlands, *Land Use Policy*, 25(1), 69-80.
45. Manzo, L., & Devine-Wright, P. (2021). *Place attachment: Advances in theory, methods and applications*. Routledge.
46. Mittal, J., & Kashyap, A. (2015). Real estate market led land development strategies for regional economic corridors–A tale of two mega projects. *Habitat International*, 47, 205-217.
47. Schrock, M. (2012). The Potential Use of Land Readjustment as an Urban Redevelopment Strategy in the United States: Assessing Net Economic Value. Master thesis in City Planning and Science in Real Estate Development. Massachusetts institute of technology.
48. Shin, B. (2022). Determinants of social capital from a network perspective: A case of Sinchon regeneration project using exponential random graph models. *Cities*, 120, 103419.
49. Supriatna, A. N. D. R. I. (2011). The Feasibility study of Land Readjustment for Kampung Upgrading in Jakarta. *Faculty of Geo-Information Science and Earth Observation*.
50. Turk, S. S., & Altes, W. K. K. (2010). How suitable is for renewal of inner city areas? An analysis for Turkey. *Cities*, 27(5), 326-336.
51. Yau, Y. (2012). Homeowner Involvement, Land Readjustment, and Sustainable Urban Regeneration in Hong Kong. *Journal of Urban Technology*, 19(1), 3-25.

# Analysis of the Impact of Social Capital on the Realization of Neighborhood-Based Planning Using Land Readjustment Method (Case Study: Abivardi Neighborhood of Shiraz)

Delbar Azhdari<sup>\*1</sup>; Gholamreza Haghighatnaeeni<sup>2</sup>; Maryeh Aeenmoghadam<sup>3</sup>

## Abstract

Due to the conditions of deteriorated areas, it is possible to provide public services through the land readjustment (LR) method. This method tries to preserve the social values of the context by involving citizens in the project implementation process. Since social capital is the most important element of the feasibility of neighborhood-based planning, the purpose of the study; Analysis of the effect of social capital on the feasibility of neighborhood-based planning using LR method. The sample size was determined using Cochran's formula, 218 parcels of 506 parcels which are readjusted, and then through a questionnaire in the neighborhood of Abivardi and the correlation coefficient of research criteria was analyzed. The results show that the components of the tendency to neighborhood-centered planning through LR method with sub-criteria of social capital including social solidarity; Attachment to the place and knowledge and trust of residents in the implementation of LR method has a significant and positive relationship. So that their Pearson correlation coefficient is 0.603, respectively; 0.685; 0.238 is significant at the 99% level. This means that with the increase of social capital, the tendency to plan the base neighborhood through the method of LR among the residents will be increase. According to Cronbach's alpha coefficient for measuring the reliability coefficient of the test, which is estimated to be 0.84; Planning of neighborhood-based in neighborhoods with similar characteristics to Abivardi neighborhood (suitable location, poor condition of parts, lack of public services and green space, high correlation of residents), is possible using LR method.

**Keywords:** neighborhood-based planning, social capital, land readjustment (LR) method, Abivardi neighborhood

1- \*MA in urban planning, Department of Architecture and Urbanism, Tehran University of Art, Tehran, Iran. E-mail: delbar.ajdari@gmail.com

2- Associate Professor, Department of Architecture and Urbanism, Tehran University of Art, Tehran, Iran. E-mail: haghighat@art.ac.ir/ tell: 0098-021-66733409

3- MA in urban planning, Department of Architecture and Urbanism, Yasuj azad University, Yasuj, Iran. E-mail: [maryeh.aeenmoghadam1365@gmail.com](mailto:maryeh.aeenmoghadam1365@gmail.com)

## مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری

فصلنامه علمی تخصصی مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری

سال پنجم، شماره ۳ (پیاپی: ۲۰)، پاییز ۱۴۰۱