

نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۹، شماره پیاپی ۳۲، بهار ۱۳۹۷

شاپا چاپی: ۵۲۲۹-۲۲۲۸ - شاپا الکترونیکی: ۳۸۴۵-۲۴۷۶

<http://jupm.miau.ac.ir>

## تبیین نقش رویکرد توسعه اجتماع‌مبنا در نوسازی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری (نمونه‌موردی: نوسازی محله تختی شهر تهران - سال‌های ۹۲-۱۳۸۸)

ملیحه باباخانی<sup>۱</sup>: دکتری شهرسازی، عضو هیئت علمی گروه شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران

پذیرش: ۱۳۹۶/۷/۲۰

صص ۱۹۶-۱۸۵

دریافت: ۱۳۹۵/۰۷/۱۷

### چکیده

نگاه اجتماع‌مبنا در امر توسعه نواحی ناکارآمد، یکی از موضوعات با اهمیت در رویکرد نوسازی پایدار شهری می‌باشد. در این نگاه به امر توسعه علاوه بر توسعه فضای فیزیکی - کالبدی، توسعه جماعت انسانی که در آن فضا زندگی می‌کنند، مورد توجه است. در سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ سازمان نوسازی شهر تهران تلاش بر آن داشته تا مبتنی بر رویکرد تسهیل‌گری و از طریق استقرار دفاتر خدمات نوسازی در محلات ناکارآمد، نوسازی را در تعامل با ساکنان و در راستای اجتماع‌مبنایی پیگیری کند. هدف این مقاله آن است تا ضمن تبیین مؤلفه‌های اجتماع‌مبنایی در نوسازی شهری، به بررسی جایگاه آن‌ها در اقدامات سال‌های مذکور در محله تختی به عنوان یکی از نمونه محلات ناکارآمد این شهر بپردازد. این تحقیق از موضع روش‌شناسی ارزیابی در حین اجراء می‌باشد. در بخش اول با بهره‌گیری از روش تحقیق توصیفی و تحلیل مفاهیم، مؤلفه‌های مرتبط با توسعه اجتماع‌مبنا در نوسازی شهری تبیین شده و سپس در ادامه مبتنی بر روش‌های آماری توصیفی و قیاسی در نمونه مورد پژوهش، مؤلفه‌های فوق بررسی و با اطلاعات مشابه که مربوط به قبل از اقدامات تسهیلگری در این محله است، مورد مقایسه و ارزیابی قرار گرفته‌اند. به منظور بررسی تحولات مؤلفه‌های اجتماعی در دوره اقدامات نوسازی سال‌های فوق، ۱۰۰ عدد پرسشنامه مبتنی بر فرمول کوکران در محله پر شد و سپس با کمک روش‌های تحلیل آمار توصیفی در نرم‌افزار SPSS مورد تحلیل قرار گرفتند. نتایج حاصل از مقایسه مؤلفه‌های اجتماع‌مبنایی در دوره اقدامات نوسازی سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ محله تختی نشانگر بهبود نسبی در آن‌ها است.

**واژه‌های کلیدی:** نوسازی پایدار شهری، توسعه اجتماع‌مبنا، دارایی‌مبنایی، سرمایه اجتماعی، محله تختی، تهران.

<sup>۱</sup> نویسنده مسئول: [babakhani@alumni.ut.ac.ir](mailto:babakhani@alumni.ut.ac.ir). ۰۹۳۶۰۸۶۲۱۱۵

## بیان مسأله:

بافت‌های ناکارآمد شهری بخش‌هایی از شهر هستند که از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۶). ضرورت استفاده از ظرفیت‌های این محدوده‌ها به عنوان فرصتی برای توسعه، سبب توجه روز افزون به این نواحی به عنوان مناطق نیازمند اقداماتی کارساز در این راستا تبدیل کرده است. تجارب جهانی نوسازی در بیشتر کشورهای توسعه یافته نشان می‌دهد که تا دو دهه اخیر نوسازی عمدتاً با نگاه صرفاً کالبدی و اقتصادی بوده و نتایج حاصل از این نگاه ضمن افزایش ارزش زمین، مسکن و فعالیت‌های تجاری شده (Tse, 2002; Van, 2003; Yiu & Wong, 2005; Crieckingen & Decroly, 2003)، اغلب با مشکلات اجتماعی از قبیل از بین رفتن شبکه‌های اجتماعی موجود، برون‌رانی گروه‌های آسیب‌پذیر و آثار سوء بر محیط زندگی ساکنان همراه بوده است (Chan & Yung, 2004; Couch, 1969; Lee, 2003; Ng, 2002; Rothenberg, 1990). تجارب نوسازی شهری در ایران نیز نشان می‌دهد که تا دهه گذشته رویکردهای مهندسی تک بعدی و کالبدی به دلیل سهولت وارد کردن فن‌آوری ساخت و ساز و سختی کار با اجتماعات محلی، بر نوسازی شهری ایران حاکم بوده (عندلیب، ۱۳۸۷: ۲۱) و با همه تلاش‌های صورت گرفته، نتایج مثبتی را در این زمینه شاهد نبوده‌ایم.

در دهه‌های اخیر این موضوع در قالب رویکردهای جدید به امر نوسازی و با محوریت تجدید حیات بافتهای آسیب‌دیده در مقیاس محله و با تاکید بر مشارکت است (UNDP, 2004; Home, 1982; Gharari, 1999) و مورد توجه بیشتر کشورهای توسعه یافته قرار گرفته است. این مقاله با محوریت نگاه اجتماع‌مبنا به نوسازی شهری و بررسی آثار آن بر نوسازی شکل گرفته است. سازمان نوسازی شهر تهران در دهه اخیر با هدف دستیابی به توسعه پایدار نواحی ناکارآمد، رویکرد توسعه اجتماع‌مبنا را مطرح کرده است. در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ این سازمان با هدف دستیابی به نوسازی مردمی و اجتماعی تلاش کرده تا با ایجاد دفاتر خدمات نوسازی، نوسازی را در تعامل با ساکنان و در راستای حفظ و توسعه اجتماع انسانی موجود پیگیری کند. لذا ارزیابی نتایج اقدامات صورت گرفته موجب خواهد شد تا ضمن بررسی میزان دستیابی به اهداف، خلاءهای احتمالی شناسایی و برای ادامه فرآیند نوسازی شهر تهران و دستیابی به درس‌آموزه‌هایی از آن برای شهرهای دیگر به پیشنهاداتی دست یافت. پرسش‌هایی که این مقاله بر مبنای آن شکل گرفته است، عبارتند از:

- مؤلفه‌های اجتماع‌مبنایی در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری کدامند؟
- نوسازی سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ محله تختی تا چه اندازه در مبنای و اقدامات خود مؤلفه‌های اجتماع‌مبنایی را مورد توجه قرار داده است؟

## پیشینه نظری پژوهش:

سابقه طرح توسعه اجتماع‌مبنا به طور عام و در نوسازی شهری به طور اخص به اواخر دهه ۱۹۸۰ برمی‌گردد (Sen, 1989). جای پای این رویکرد در پژوهش‌های صورت گرفته را در دو حوزه سرمایه اجتماعی و نگاه دارایی‌مبنایی نیز می‌توان مورد بررسی است. "جین جیکوب" و "پاتنام" مباحث زیادی در مورد اثرات سرمایه اجتماعی در بهبود جوامع محلی ارائه داده‌اند. عارفی رویکرد دارایی‌مبنا را در توسعه اجتماعات محلی شهر لس‌آنجلس مورد استفاده قرار داده و نتیجه گرفته این رویکرد موجب افزایش تمایل به مشارکت شهروندان و حس تعلق ساکنان شده است (Arefi, 2004). این رویکرد در کشورهایی چون فلیپین، اکوادور، مصر و اتیوپی مورد بررسی قرار گرفته و این نتیجه حاصل شده که شکل‌گیری شبکه‌های

اجتماعی، هنجارها و اعتماد اجتماعی در موارد زیادی به توسعه اجتماع محلی و کاهش فقر منجر شده است (Mathie & Cunningham, 2008).

عارفی در مطالعه‌ای با عنوان "به سوی رویکرد داریی‌مبنا در توسعه اجتماع محلی"، رویکرد داریی‌مبنا را به دلیل استفاده از داریی‌های جامعه در توسعه در مقایسه با رویکرد نیازمبنا مورد برتری قرار داده است (Arefi, 2001). او آنرا در مطالعه‌ای به موضوع نوسازی اجتماع‌مبنا در محلات شهری پرداخته و نتیجه‌گیری می‌کند که مشارکت محله-مبنا در بین گروه‌های ذینفع تأثیرگذار، توانمندسازی اجتماع محلی، ارتقاء مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی و... از ضرورت‌های بکارگیری این رویکرد است (Oana, 2001: 6). رضازاده و دیگران (۱۳۹۲) نقش رویکرد داریی‌مبنا را در توسعه پایدار محلی مورد بررسی قرار دادند و نتایج نشان داد که سرمایه اجتماعی در دستیابی به توسعه پایدار محلی به طور مستقیم و سرمایه کالبدی به واسطه سرمایه اجتماعی بر تمایل به مشارکت ساکنان و کیفیت محیط کالبدی تأثیرگذار است.

**نوسازی پایدار شهری:** بررسی تجارب نوسازی نواحی ناکارآمد شهری در جهان تا دو دهه گذشته، نشانگر حضور نگاه غالب کالبدی و اقتصادی به امر نوسازی و مبتنی بر رویکرد بازار-محور بوده است. در دهه ۱۹۹۰ به موجب ظهور مشکلات اجتماعی حاصل از اقدامات نوسازی با تفکر فوق و با آشکار شدن ناکارآمدی راهکارهای تجویزی و متخصص‌مبنا توجه مدیران و برنامه‌ریزان بیش از پیش به سطوح پایین و بهره‌گیری از ظرفیت‌های اجتماع محلی جلب شد (رضازاده و دیگران، ۱۳۹۱: ۳۸). بدین ترتیب از آن دهه شاهد بکارگیری رویکردی یکپارچه و پایدار مبتنی بر توجه به ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی به طور همزمان در بافت‌های ناکارآمد شهری مبتنی بر نگاه اجتماع‌مبنا هستیم (Okumus & Handan, 2011: 2; Ng et al., 2001: 177). نوسازی پایدار شهری مبتنی بر تفکر اجتماع‌مبنا تلاش بر آن دارد که به شکل‌دهی نهادهای مدیریتی جدید در نواحی ناکارآمد پرداخته و برنامه‌های نوسازی اجتماع‌گرا را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه ذی‌مدخلان را شامل گردد، مدیریت کند (شاهوی و فاروقی، ۱۳۹۲: ۲۶). در این نگاه توسعه‌ای فرض بر آن است که مردم محلی براساس تجربه‌های ملموس خود از محیط زندگیشان، موثقت‌ترین مرجع برای تعیین مسائلی هستند که نیازمند توجه‌اند (عارفی، ۱۳۸۰: ۲۳-۲۴ و Vehbi and Hoskara, 2009).

**توسعه اجتماع‌مبنا:** بررسی‌های نظری در حوزه مطالعات توسعه اجتماع‌مبنا نشان می‌دهد که چهار گرایش در تغییر نگاه توسعه به سمت توسعه اجتماع‌مبنا نقش داشته است:

- تأکید بر نقش سازمان‌های غیردولتی و تشکلهای محله‌مبنا. - بازتعریف مسئولیت‌پذیری عمومی و نقش توسعه‌دهندگان اجتماع محلی، - گرایش‌های حداقل‌سازی دخالت سازمان‌های دولتی و تفویض اختیار به سطوح محلی، - پیدایش رویکردهای جدیدی که شیوه‌ها و مهارت‌های قدیم در برنامه‌ریزی و طراحی شهری را به چالش گرفته است (رضازاده و دیگران، ۱۳۹۱ به نقل از Hamdi & Goethert, 1997).

برمبنای رویکرد جدید، دولت به تنهایی بازیگر عرصه توسعه نیست و در کنار آن شرکت‌ها، انجمن‌ها و نهادهای غیردولتی نیز باید مشارکت داشته باشند (ایمانی جاجرمی، ۱۳۸۰: ۵۲ و Catanese, 1988: 89-90). دو چهره اصلی در حوزه نظری این رویکرد توسعه‌ای وجود دارد: اول، جان مک‌نایت<sup>۲</sup> که مباحثی در خصوص چارچوب توسعه اجتماع با تمرکز بر داریی‌های اجتماع‌محور مطرح نموده (Kretzmann & McKnight, 1993; McKnight, 1995; see also Shragge & Fisher, 2001) و دوم، رابرت پاتنام که آثارش در رابطه با سرمایه اجتماعی است (DeFilippis, 2001 & Putnam, 1995; 1996; 2000). در ادامه به شرح مختصر دو ویژگی مهم توسعه اجتماع‌مبنا یعنی داریی‌مبنایی و سرمایه اجتماعی پرداخته خواهد شد.

<sup>2</sup> - John McKnight

### دارایی‌مبنایی در توسعه اجتماع مبنا:

در این رویکرد توسعه‌ای تأکید بر دارایی‌های جامعه محلی، شناسایی ظرفیت‌ها و سرمایه‌های موجود و تقویت و بهره‌برداری از آنها در فرآیند برنامه‌ریزی است (Sen, 1989; Kertzman & Mcnight, 1993; Arefi, 2008: 2). در نوسازی شهری نیز به نظر می‌آید نگاه توسعه اجتماع مبنا بهتر است با تأکید بر دارایی‌های جامعه در سه حوزه کالبد، اقتصاد و اجتماع همراه باشد که می‌تواند ضمن ایجاد ظرفیت‌سازی محلی (Grant, 1991) موجب تأثیرات مثبت و تسهیل فرآیند نوسازی شود. به عنوان مثال، در مراحل شناسایی مسائل و برنامه‌ریزی می‌توان با استفاده از همراهی ساکنان به عنوان مشاور، از وجود آنها بهره‌مند شده و شناسایی مسائل و پیشنهادات مبتنی بر واقعیات محلی و به سهولت انجام پذیرد. از سوی دیگر در مرحله اجراء حضور ایشان با تمام سرمایه‌های مادی و معنوی موجب تسریع در این امر خواهد شد و در نهایت پایداری اجتماعی نواحی ناکارآمد را انتظار داشت.

**سرمایه اجتماعی در توسعه اجتماع مبنا:** استفاده از سرمایه‌های اجتماعی به عنوان یکی از پیش شرط‌های لازم در توسعه اجتماع مبنا محسوب می‌شود (Wing HO & others, 2012: 127). پاتنام (۲۰۰۱) و نارایان (۲۰۰۰) با انجام مطالعاتی در مناطق مختلف جهان بر این ایده صحنه گذاشته‌اند که سرمایه اجتماعی نقش اساسی در ارتقای کیفیت زندگی و برنامه‌های توسعه مبتنی بر اجتماع دارد. در مبانی نظری این حوزه ابعاد متنوعی برای این موضوع طرح شده است. به عنوان نمونه پاتنام و هالپرن از انسجام اجتماعی و اعتماد به عنوان ابعاد سرمایه اجتماعی یاد می‌کنند (Putnam, 2000; Alrige & Halpern, 2002). فاوست و کرنز نیز علاوه بر انسجام اجتماعی و اعتماد به دو بعد دیگر امنیت و احساس تعلق اشاره دارند (Forrest & Kearns, 2001). ناهاپیت و گوئشال (۱۹۹۸) ابعاد سرمایه اجتماعی را در سه بعد ساختاری (الگوی پیوندهای میان اعضاء گروه و ترکیب سازماندهی این اعضاء)، بعد رابطه‌ای (کیفیت تعاملات و ارتباط اعضاء) و بعد شناختی (هنجارها، ارزش‌ها، نگرش، باورها، فرهنگ شهری و ...) اشاره کرد (Nahapiet & Ghoshal, 1998).

با توجه به دسته‌بندی‌های فوق فوق، در این مقاله ابعاد سرمایه اجتماعی در دو بعد بیرونی (ساختاری) و درونی (شناختی) مورد توجه قرار گرفته است. مراد از بعد بیرونی، جنبه‌هایی از سرمایه اجتماعی است که نمود عینی دارند (مشارکت ساکنان در امور شهری و شبکه‌های اجتماعی) و در جامعه قابل مشاهده هستند. اما جنبه‌های درونی در احساسات و رفتار ساکنان نهفته است (اعتماد و ارزش‌ها و هنجارها). البته لازم به ذکر است که ابعاد سرمایه اجتماعی دارای ارتباطی متقابل هستند و می‌توانند بر یکدیگر تأثیر گذارند.

### مواد و روش تحقیق:

روش‌شناسی این مقاله ارزیابی در حین اجراء می‌باشد و در دو بخش قابل تبیین است. در بخش اول که شناسایی مؤلفه‌های اجتماع‌مبنایی در نسبت با نوسازی بافت‌های ناکارآمد است از روش تحقیق اسنادی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. در ادامه بر مبنای روش تحلیل قیاسی یافته‌های نظری بخش پیشین با شرایط حاضر محله مبتنی بر دیدگاه و نظرسنجی از ساکنان (در غالب پرسشنامه) مورد تحلیل قرار گرفتند. جامعه مخاطب برای نظرسنجی، ساکنانی از محله تختی هستند که اکنون در خانه‌های نوسازی شده در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ ساکنند. نتایج حاصل از پرسشنامه‌ها با استفاده از روش‌های آمار توصیفی و رگرسیونی در محیط نرم‌افزار SPSS مورد تحلیل قرار گرفته است. به منظور تعیین تعداد نمونه قابل قبول برای این امر، با توجه به همگنی جامعه از نظر ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی، از فرمول کوکران استفاده شد و تعداد ۹۲ نمونه با ۱۰۰ پرسشنامه تهیه شده است. پیش از پر کردن کلیه پرسشنامه‌ها، ۳۰ عدد پرسشنامه به عنوان نمونه در محله پر شد و با تأیید روایی آن با استفاده از روش تحلیل قابلیت اطمینان و ضریب آلفای کرونباخ (دستیابی به آلفای کرونباخ بالای ۰.۷ در

ارتباط با کلیه سؤالات) مورد تأیید قرار گرفت و سپس کلیه پرسشنامه‌ها پر و بر مبنای روش‌های آمار توصیفی، آزمون تی تک نمونه‌ای و تحلیل رگرسیونی تحلیل شدند. طبق مباحث نظری سرمایه اجتماعی مبتنی بر چهار مؤلفه مشارکت، انسجام اجتماعی، اعتماد و ارزش‌ها و هنجارهای اجتماعی در نوسازی شهری مورد پیگیری است. بنابراین این پنج موضوع به عنوان محورهای مورد بررسی در توسعه اجتماع‌مبنا در نظر گرفته شدند. (جدول شماره ۱).

جدول ۱- محورهای بررسی مقوله توسعه اجتماع‌مبنا در نوسازی سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ محله تختی

مؤلفه	موضوعات
دارایی‌مبنایی	- استفاده از دارایی‌های کالبدی و انسانی
مشارکت	- نوع ارتباط میان مدیریت شهری با مردم (بالا به پایین یا مشارکتی)
	- مشارکت ساکنان در طول فرآیند برنامه‌ریزی و نوسازی
انسجام اجتماعی	- درجه مشارکت و تفویض قدرت به ساکنین
	- وجود شبکه‌های اجتماعی
اعتماد	- اعتماد به سازمان‌ها و نهادهای نوسازی
ارزشها و هنجارها	- ارزش‌ها و هنجارهای مثبت موجود
	- نهادینه کردن ارزش و هنجار جدید

منبع: یافته‌های کتابخانه‌ای تحقیق، ۱۳۹۵.

محله تختی در محله ۱۱، ناحیه ۴ از منطقه ۱۲ شهرداری تهران واقع شده است. منطقه ۱۲ شهر تهران از شمال به خیابان مولوی، از شرق به خیابان خیام، از غرب به خیابان وحدت اسلامی و از جنوب به خیابان شوش محدود می‌شود. محله تختی با مساحت قریب به ۸۰ هکتار، از ۳۵۶۴ قطعه و ۳۰۲۶ قطعه فرسوده تشکیل شده است.

#### یافته‌های تحقیق:

در این بخش از مقاله ضمن بررسی وضعیت موجود محله تختی قبل از اقدامات تسهیلگری سال‌های ۹۲-۱۳۸۸، به بررسی اقدامات نوسازی صورت گرفته در محله پرداخته و در ادامه تحولات مؤلفه‌های معرف اجتماع‌مبنایی را قبل و بعد از اقدامات نوسازی مورد مقایسه و تحلیل قرار گرفته است.

**وضعیت اجتماعی محله قبل از اقدامات تسهیلگری:** بررسی آمار مربوط به برخی از مؤلفه‌های اجتماعی که مربوط به قبل از اقدامات تسهیل‌گری در این محله می‌باشد (برگرفته از طرح منظر شهری محله تختی تهیه شده توسط مهندسان مشاور دیارگاه در سال ۱۳۸۶)، نشان می‌دهد که قبل از انجام اقدامات تسهیلگری در آن محله ۴۵.۵ درصد ساکنان در سال ۱۳۸۶، به عوامل نوسازی در محله اعتماد پایین، ۴۲.۲ درصد اعتماد متوسط و ۱۲.۱ درصد اعتماد بالا داشته‌اند.

نتایج بررسی تمایل به مشارکت اجتماعی در محله نیز نشان داد که ۲۰.۱ درصد ساکنان تمایل پایین، ۵۶.۴ درصد تمایل‌شان به مشارکت جمعی متوسط و ۲۳.۵ درصد تمایل بالایی به مشارکت جمعی داشته‌اند. در بررسی میزان سرمایه اجتماعی نیز برخی از شاخص‌ها همچون اعتماد اجتماعی، تعامل اجتماعی (پیوند ذهنی)، همبستگی اجتماعی (پیوند عینی) و ارزش‌های اجتماعی ملاک عمل مشاور قرار گرفت و برآیند آنها به عنوان سرمایه اجتماعی مطرح شد که نتایج مطالعات مشاور طرح منظر این محله به شرح جدول زیر است:

جدول ۲- وضعیت سرمایه اجتماعی در محدوده سال ۱۳۸۶

میزان رضایتمندی	سرمایه اجتماعی (درصد)
پایین	۲۹.۵
متوسط	۵۳.۵
بالا	۱۷.۸
جمع	۱۰۰

منبع: مهندسان مشاور دیارگاه، ۱۳۸۶.

اقدامات نوسازی سال‌های ۹۲-۱۳۸۸: در فاصله سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲ در این محله فعالیت‌های نوسازی در قالب اقدامات تسهیلگری انجام گرفت، که با بررسی اسناد موجود در این زمینه و مصاحبه با مسئولان دفتر خدمات نوسازی این محله، این فعالیت‌ها را می‌توان در قالب پنج محور به شرح زیر بررسی کرد:

#### الف) فعالیت‌های اجتماعی و توانمندسازی اقتصادی

بخش از فعالیت‌های انجام شده توسط دفتر خدمات نوسازی این محله در راستای تبلیغ و ترویج نوسازی، اعتمادسازی و آموزش ساکنان بوده است. در این میان اطلاع‌رسانی امر نوسازی در قالب بروشور، بنر و تراکت جهت اعلان مشوق‌های نوسازی، آموزش و توانمندسازی ساکنان در حوزه‌های مختلف عمومی و تخصصی از طریق برگزاری کلاس‌های رایگان (مهارت‌های زندگی، خیاطی، زبان کودکان، آرایشگری، تغذیه و بهداشت، کامپیوتر و ...) و توانمندسازی اقتصادی از طریق اشتغال‌زایی زنان سرپرست خانوار و فروشندگان سیار و تولیدکنندگان خانگی از جمله فعالیت‌ها در این بخش بوده است.

#### ب) تجمیع و نوسازی

بخش مهم دیگر فعالیت‌های صورت گرفته در این سال‌ها، تجمیع و نوسازی ابنیه ناکارآمد شهر بوده است. در این میان مراجعه پلاک به پلاک برای شناخت جامع از محله، ارائه مشاوره و خدمات فنی و مهندسی به ساکنین، برگزاری جلسات آموزشی و توجیهی برای پروژه‌های تجمیعی و شناسایی و جذب توسعه‌گران، سرمایه‌گذاران و سازندگان و معرفی پروژه‌ها به آنها از جمله محورهای مورد عمل دفتر در این حوزه بوده است.

#### ج) بهسازی محیطی

اقدامات بهسازی محیطی از جمله فعالیت‌های دفتر خدمات نوسازی محله تختی در سال‌های فوق بوده است که از جمله فعالیت‌ها در این زمینه رنگ‌آمیزی سطوح فاقد نما، هدایت آب‌های سطحی از طریق تعبیه کانو و جابجایی تیرهای چراغ برقی که منجر به نفوذناپذیر شدن کوچه‌های محله شده بودند، می‌باشد.

#### د) ارتقاء کیفیت ساخت‌وساز

در اواخر دوره فوق توجه به کیفیت ساخت و سازها مورد توجه دفتر خدمات نوسازی این محله قرار گرفت. البته اقدامات اجرایی در این زمینه بسیار محدود بود و در قالب پیشنهادهای باقی ماند. به عنوان مثال موضوع بیمه تضمین کیفیت ساخت و ساز و تهیه نقشه‌های معماری و طراحی نمای اسلامی-ایرانی از جمله محورهای طرح شده برای ارتقاء کیفیت ساخت و ساز در این محله است.

#### ه) پروژه‌های محرک توسعه و ارزش‌افزا

از جمله اقدامات در نظر گرفته شده برای دفاتر خدمات نوسازی از سوی سازمان نوسازی، پروژه‌های محرک توسعه و ارزش‌افزا هستند که به دلیل مشکلات مالی و تملک فضاها برای ایجاد این عملکردها در محله تختی، می‌توان اذعان داشت که تا سال ۱۳۹۲ پروژه‌ای در این زمینه در این محله محقق نشد (برگرفته از اسناد دفتر خدمات نوسازی محله تختی).

**جایگاه مؤلفه‌های اجتماع‌مبنایی در اقدامات نوسازی و نظرات ساکنان:** بررسی جایگاه مؤلفه‌های اجتماع‌مبنا در اقدامات نوسازی سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ محله تختی از یکسو منوط به بررسی اقدامات نوسازی از موضع توجه به مؤلفه‌های مربوطه است و از سوی دیگر بازتاب بکارگیری این رویکرد را در دیدگاه‌های ساکنان محلی می‌باشد، لذا این مهم بر مبنای دو وجه فوق مورد تحلیل قرار گرفته است.

#### دارایی مبنا بودن:

بررسی اقدامات نوسازی سال‌های هدف در محله تختی نشان می‌دهد در مواردی، همچون تأکید بر تقویت ظرفیت‌های جامعه محلی، توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی ساکنان، شناسایی گروه‌های فعال در محله و نمایندگان فعال محلی جهت شرکت در امور نوسازی، رایزنی و بکارگیری سرمایه‌گذاران و کارآفرینان محلی در امر تجمیع و نوسازی و در ایجاد کارگاه‌های خوداشتغالی با نگاه دارایی‌مبنا در امر نوسازی منطبق است. اما بیشتر فعالیت‌های نوسازی مبتنی بر نگاه نیاز-مبنا شکل گرفته است. به عنوان مثال، حاکمیت نگاه خردگرایی دفتر خدمات نوسازی در تعریف برنامه و پروژه‌ها و اجرای پروژه‌های خدماتی از طریق رایزنی با مسئولین امور مربوطه و ترغیب سرمایه‌گذاران بدون بهره‌مندی از همکاری ساکنان، ارایه پیشنهادات جهت جذب منابع اقتصادی و هدایت سرمایه‌های بیرونی به سمت توسعه بافت ناکارآمد از جمله مواردی است که با مبانی رویکرد نیاز مبنا در ارتباط است. به عبارت دیگر در آماده‌سازی اقتصادی و اجتماعی محله نگاه دارایی‌مبنا مورد توجه بوده است ولی در فرآیند نوسازی و تجمیع بیشتر نگاه نیازمبنا بهره برده شده است. البته قضاوت صریح در مورد این مؤلفه زود است زیرا دفتر زمینه‌های اولیه دارایی‌مبنایی را در جامعه شکل داده است، ولی تحقق عملی آن در فرآیند نوسازی منوط به تحقق دیگر مؤلفه‌های اجتماع‌مبنایی است. بنابراین از موضع دارایی‌مبنا بودن اقدامات این دوران می‌توان اذعان داشت که تلاشهایی برای فراهم کردن زمینه برای این موضوع فراهم شده است ولی در فاصله این سال‌ها فرآیند نوسازی تحقق یافته عمدتاً ماهیت نیازمبنا داشته است.

**اعتمادسازی:** بخش دیگر از اقدامات صورت گرفته در عرصه اجتماعی نوسازی محله تختی، معطوف به آگاهی‌بخشی و اطلاع‌رسانی ساکنین محلی به امر نوسازی در قالب برگزاری مراسم و سخنرانی در امکان عمومی بوده است. بازدیدهای پلاک به پلاک صورت گرفته در آغاز امر و صحبت‌های صورت گرفته با ساکنان محلی، پیگیری‌های صورت گرفته در پروژه‌های خدماتی و تجمیع از جمله تلاش‌های صورت گرفته به منظور اعتمادسازی در ساکنان محلی بوده است. لذا می‌توان اذعان داشت که اعتمادسازی در اقدامات نوسازی سال‌های فوق در محله تختی مورد توجه قرار گرفته است. همچنین بررسی دیدگاه ساکنان از میزان اعتماد آن‌ها به عوامل نوسازی حکایت از آن دارد که در سال ۱۳۹۴ این مؤلفه در مقایسه با سال ۱۳۸۶ به میزان قابل توجهی افزایش یافته است که نشان از مثبت بودن نتایج اقدامات اعتمادسازی صورت گرفته در این دوره دارد.

جدول ۳- مقایسه میزان اعتماد ساکنان به عوامل نوسازی (درصد)

میزان اعتماد	سال ۱۳۸۶	سال ۱۳۹۴
زیاد	۱۲.۱	۴۷
متوسط	۴۲.۲	۴۲
کم	۴۵.۵	۱۰

منبع: یافته‌های تحقیق.

## مشارکت مردمی:

در فاصله سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ دفتر خدمات نوسازی این محله اقداماتی در راستا به مشارکت طلبیدن ساکنان انجام داده است با نظرسنجی ساکنان در سال ۱۳۹۴ و مقایسه آمار مشابه سال ۱۳۸۶ در این محله، می‌توان اذعان داشت که در این دوره تمایل ساکنان برای همکاری در فرآیند نوسازی افزایش یافته است. با وجود تمایل نسبتاً بالای ساکنان برای همکاری در فرآیند نوسازی، میزان نظرخواهی خواسته شده از ساکنان در نوسازی سال‌های فوق و میزان به مشارکت طلبیدن آن‌ها در این فرآیند نسبتاً پایین ارزیابی شده است. به عبارت دیگر اگرچه اقدامات نوسازی این دوره منجر به نتایج مثبت در اذهان ساکنان برای همکاری در فرآیند نوسازی شده است ولی ساکنان رضایت قابل قبولی از مشارکت و نظرخواهی صورت گرفته از آن‌ها در این فرآیند این سال‌ها نداشته‌اند.

جدول ۴- میزان تمایل به مشارکت و همکاری ساکنان در سال ۱۳۹۴ (درصد)

مؤلفه	تمایل به همکاری	نظرخواهی در فرآیند نوسازی	مشارکت در فرآیند نوسازی
زیاد	۴۰	۱۸	۱۵
متوسط	۴۱	۳۷	۳۸
کم	۱۸	۴۴	۴۶

منبع: یافته‌های تحقیق ۱۳۹۴.

## انسجام اجتماعی:

دفتر خدمات نوسازی این محله به عنوان مکانی در نظر گرفته شده که ساکنان محلی برای آشنایی با اقدامات نوسازی، بیان شکایات، درخواست مشاوره و بیان دیدگاه‌ها و نظرات خود مرتبط با امر نوسازی در آن حضور می‌یابند. از سوی دیگر مکان برگزاری جلسات عمومی در ارتباط با امر نوسازی و عرصه‌ای برای حضور همگانی ساکنین در کنار برنامه‌ریزان امر نوسازی بوده و نقش بسزایی در ایجاد ارتباطات ساکنین با کارشناسان و ساکنین با یکدیگر دارا بوده است. یکی دیگر از موضوعات با اهمیت در ارتباط با مقوله انسجام اجتماعی مربوط به هماهنگی و همکاری حوزه‌ها و مسئولان مختلف مرتبط با امر نوسازی شهری می‌باشد که با مصاحبه‌های به عمل آمده از مسئولان دفتر محله تختی، مشخص شد که این موضوع مورد غفلت واقع شده و قانون و سازوکاری برای همکاری و همبستگی میان مسئولین شهری که به نوعی با نوسازی بافت‌های ناکارآمد در ارتباط هستند تدارک دیده نشده و تنها تلاش شده از طریق سازمان نوسازی و دفتر خدمات نوسازی این مهم تحقق یابد که در موارد زیادی عدم وجود این هماهنگی‌ها مانعی بر سر راه فعالیت‌های نوسازی بوده است. بررسی دیدگاه ساکنان از حکایت از آن دارد که بیشتر آنها رضایتمندی نسبتاً پایینی از هماهنگی میان عوامل امر نوسازی دارند.

جدول ۵- رضایتمندی از هماهنگی عوامل امر نوسازی در سال ۱۳۹۴ (درصد)

رضایت از هماهنگی میان عوامل نوسازی	درصد
زیاد	۷
متوسط	۲۸
کم	۶۴

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۴.



ارزش‌ها و هنجارهای اجتماعی: یکی از مهم‌ترین هنجارهایی که به نظر می‌رسد در اقدامات تسهیل‌گری سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ شهر تهران سعی بر ایجاد آن بوده، ترویج هنجار "ایمن‌سازی" (ترجیح زندگی در یک مجتمع پایدار در مقایسه با یک بنای مستقل ناپایدار) است. به عبارت دیگر با اقدامات انجام شده در راستای آگاه‌سازی و اطلاع‌رسانی به ساکنان به امر نوسازی بناهای ناکارآمد، تلاش شد تا در نگره ساکنان از زندگی آپارتمان‌نشینی (به موجب ارزش‌های اقتصادی و امنیتی حاصل از این اقدام) تغییر ایجاد شود و به نوعی مورد مقبولیت از سوی بیشتر ساکنان قرار بگیرد. نمونه دیگر از سیاست‌ها در راستای هنجارسازی در جامعه محلی بوده، مقوله مشارکت ساکنان و آگاه‌سازی و دخیل کردن آنها در امور نوسازی محله‌اشان حداقل نوسازی خانه مسکونی‌شان است.

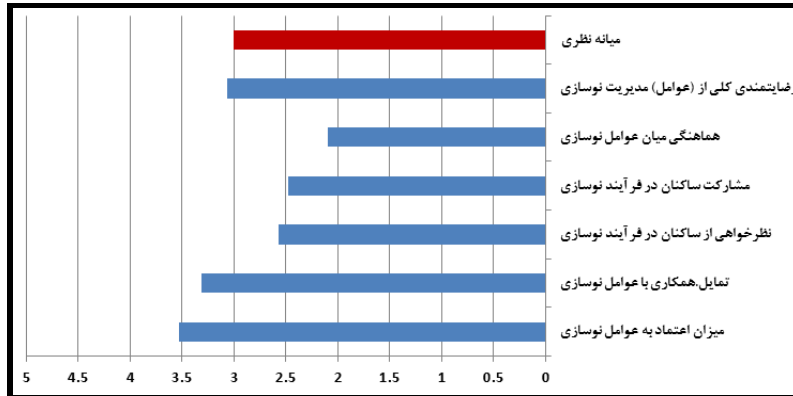
بررسی اقدامات و آمار بالای تجمیع‌های صورت گرفته در محله حکایت از این امر دارد که تجمیع و نوسازی ابنیه ناکارآمد تا حدود زیادی از سوی ساکنان مورد قبول قرار گرفته، البته انگیزه‌های اقتصادی ناشی از این اتفاق نیز نقش مهمی را داشته است. همچنین مقوله مشارکت ساکنان که در مبانی نوسازی سال‌های ۹۲-۱۳۸۸ مطرح شده است، تلاشی بر آن بوده تا این امر به یک هنجار در جامعه محلی شود ولی نتایج حاصل در این دوره زمانی و برداشت حاصل از صحبت‌های مسئولان دفتر خدمات نوسازی حکایت از این امر دارد که این مشارکت در سطح پایین و آن هم بیشتر به همکاری طلبیدن ساکنان در تجمیع ابنیه ناکارآمد محدود شده است. برآیند کلی مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی (اعتماد، انسجام، مشارکت) در دیدگاه ساکنان محلی در سال ۱۳۹۴ حکایت از آن دارد که سرمایه اجتماعی در فاصله سال‌های مذکور تا حدودی در مقایسه با سال ۱۳۸۶ افزایش یافته است. (جدول شماره ۶).

جدول ۶- وضعیت کلی سرمایه اجتماعی بعد از اقدامات نوسازی در محله تختی (درصد)

سنجه	سرمایه اجتماعی ۱۳۸۶	سرمایه اجتماعی ۱۳۹۴
زیاد	۱۸	۲۴
متوسط	۵۳	۵۶
پایین	۳۰	۱۹

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۵.

به منظور بررسی وضعیت رضایتمندی ساکنان از هر یک از مؤلفه‌های اجتماع‌مبنایی در سال ۱۳۹۴، از میانگین حسابی و آزمون تی استفاده شد. از آنجایی که طیف نظرسنجی صورت گرفته از ۱ (عدم رضایتمندی) تا ۵ (رضایتمندی بالا) متغیر است لذا عدد ۳ به عنوان میانگین نظری در نظر گرفته شد. در تمامی موارد نتایج آزمون با درجه آزادی ۹۹ و سطح معناداری ۰.۰۰۰ حاصل شد و بررسی میانگین هر یک از مؤلفه‌های اجتماع‌مبنایی در محله تختی در سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد که نظرات ساکنان در ارتباط با مؤلفه‌های اعتماد، تمایل به همکاری و رضایت کلی از عوامل مدیریتی از میانه نظری مفروض رضایتمندی بالاتر را نشان می‌دهد و در موارد دیگر وضعیت مؤلفه‌ها، رضایتمندی کمتر از میانه نظری را بیان می‌کند. همچنین طبق شکل زیر، نتایج آزمون تی معناداری این تحلیل را تأیید می‌کند.



شکل ۱- نتایج آزمون T یک طرفه رضایتمندی از عوامل سرمایه اجتماعی - منبع: یافته های تحقیق، ۱۳۹۴.

به منظور بررسی میزان همبستگی میان فاکتورهای معرف اجتماع‌مبنایی با سرمایه اجتماعی از تحلیل رگرسیونی استفاده شد، بدین منظور مؤلفه سرمایه اجتماعی به عنوان متغیر وابسته و دیگر مؤلفه‌های اجتماع‌مبنایی در این نمونه مطالعاتی به عنوان متغیرهای وابسته مورد تحلیل رگرسیونی قرار گرفتند. نتایج حاصل از این تحلیل در ارتباط با هر یک عوامل در جدول زیر آورده شده است. مبتنی بر نتایج حاصله با توجه به ضریب همبستگی استاندارد شده (R) در حالت کلی ۰.۵۸۱ است لذا می‌توان ادعا داشت که همبستگی نسبتاً بالایی میان عوامل اجتماع‌مبنایی محله تختی با مقوله سرمایه اجتماعی وجود دارد. همچنین بررسی ضریب همبستگی تک تک فاکتورها نیز نشان می‌دهد که دو فاکتور مشارکت و تمایل به همکاری دارای بیشترین همبستگی با مقوله سرمایه اجتماعی است ولی اعتماد، نظرخواهی در امر نوسازی و هماهنگی میان عوامل نوسازی با مقوله سرمایه اجتماعی دارای همبستگی پایینی هستند. به بیان دیگر به موجب همبستگی نسبتاً بالای میان دو فاکتور مشارکت و همکاری طلبیدن ساکنان با سرمایه اجتماعی، می‌توان با تقویت آن‌ها میزان سرمایه اجتماعی را افزایش داد و در نتیجه توسعه را در راستای اجتماع‌مبنا بودن تقویت کرد. از سوی دیگر با تمرکز بیشتر بر فعالیتهایی همچون نظرخواهی از ساکنان، ارتقاء اعتمادسازی میان ساکنان و هماهنگی میان عوامل نوسازی می‌توان میزان همبستگی این عوامل با سرمایه اجتماعی را افزایش داد و در نهایت موجب ارتقاء سرمایه اجتماعی در نوسازی محلات ناکارآمد شد.

جدول ۷- ضریب همبستگی استاندارد شده فاکتورهای معرف سرمایه اجتماعی در محله تختی

فاکتورها	مشارکت	تمایل به همکاری	نظرخواهی	هماهنگی عوامل نوسازی	اعتماد
ضریب همبستگی استاندارد شده	۰.۴۹	۰.۴۳	۰.۱۶۳	۰.۰۶۱	۰.۰۴

منبع: یافته های تحقیق، ۱۳۹۴.

$$+ (0.061 \text{ (هماهنگی عوامل نوسازی)}) + (0.163 \text{ (نظرخواهی)}) + (0.43 \text{ (تمایل به همکاری)}) + (0.49 \text{ (مشارکت)}) = \text{سرمایه اجتماعی} - 2.53 \text{ (اعتماد)} - 0.04$$

#### نتیجه‌گیری :

امروزه رویکرد اجتماع‌مبنا در توسعه نواحی ناکارآمد بیشتر کشورها توسعه یافته جهان در قالب اقدامات نوسازی پایدار شهری مورد توجه قرار گرفته است. طبق مباحث نظری انجام شده در این مقاله دو ویژگی اصلی این نگاه توسعه‌ای، دارای‌مبنایی و تأکید بر سرمایه اجتماعی است که در مؤلفه‌هایی همچون اعتماد، انسجام اجتماعی، مشارکت و ارزش‌ها و هنجارها در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری قابل تبیین است. بررسی مؤلفه‌های فوق در اقدامات نوسازی سال‌های ۹۲-

۱۳۸۸ محله تختی شهر تهران نیز نشان می‌دهد که این اقدامات با خلاءهایی در نسبت با مبانی نظری توسعه اجتماع‌مبنا همراه بوده است. به عنوان مثال عدم انطباق برخی از سیاست‌های وضع شده با اصل دارایی‌مبنایی همچون جذب منابع اقتصادی و هدایت سرمایه‌های خارجی به سمت توسعه بافت‌های ناکارآمد، عدم تدارک قانون و سازوکار برای همکاری و همبستگی میان مسئولین شهری که به نوعی با نوسازی بافت‌های ناکارآمد در ارتباطند و عدم توجه به مشارکت واقعی ساکنان از جمله خلاءها در این زمینه است. علی‌رغم خلاءهای موجود، نتایج اقدامات نوسازی در این محله مبتنی بر نظرسنجی صورت گرفته از ساکنان نشان می‌دهد که سرمایه اجتماعی به عنوان یکی از محورهای اصلی در توسعه اجتماع‌مبنا به طور کلی افزایش یافته است بطوریکه اگر میزان سرمایه اجتماعی متوسط رو به بالا طبق آمار طرح منظر این محله حدود ۷۰ درصد گزارش شده است، نتایج پیمایش این مقاله حاکی از ۸۰ درصدی بودن این موضوع بعد از اقدامات نوسازی دارد. همچنین نتایج حاکی از افزایش اعتماد، تمایل به همکاری با عوامل نوسازی در طول فاصله سال‌های فوق دارد.

بررسی تحلیل رگرسیونی نیز نشان داد که همبستگی میان دو فاکتور مشارکت و همکاری طلبیدن ساکنان با سرمایه اجتماعی نسبتاً بالاست، لذا می‌توان با تقویت آن‌ها میزان سرمایه اجتماعی را افزایش داده و در نتیجه توسعه را در راستای اجتماع‌مبنا بودن تقویت کرد. همچنین اگرچه همبستگی میان سه مولفه اعتماد، نظرخواهی در امر نوسازی و هماهنگی میان عوامل نوسازی پایین است اما می‌توان با تقویت این موارد در فرآیند نوسازی، همبستگی این عوامل با سرمایه اجتماعی را بهبود داد و در نهایت موجب ارتقاء این مقوله در محله تختی شد. در مجموع می‌توان اذعان گفت که این رویکرد توسعه‌ای در فاصله سال‌های فوق توانسته است تحولاتی مثبت را در بعد اجتماعی و مؤلفه‌های آن ایجاد کند و به نظر می‌رسد که شاید بتوان با بکارگیری سیاست‌هایی در راستای حل خلاءهای موجود در اقدامات این دوره، بتوان شرایط بهتری را ایجاد نمود. همانطور که در بخش نتیجه‌گیری اشاره شد استفاده از رویکرد اجتماع‌مبنا در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری علاوه توجه به ابعاد کالبدی - محیطی می‌تواند بازخوردهای مثبتی را در ابعاد اقتصادی و اجتماعی بافت‌های نوسازی شده داشته باشد.

#### منابع و مأخذ:

۱. رضازاده، راضیه، فاطمه محمدی آیدغمیش و مجتبی رفیعیان (۱۳۹۱)، "توسعه اجتماع محلی با بهره‌گیری از ظرفیت‌های مشارکتی در رویکرد دارایی‌مبنایی: مطالعه موردی محله امامزاده حسن، منطقه ۱۷ تهران"، مجله برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره ۱۶ تابستان ۱۳۹۱.
۲. عارفی، مهیار (۱۳۸۰)، به سوی رویکرد دارایی-مبنا برای توسعه اجتماع محلی، ترجمه نوین تولایی، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۰.
۳. مهندسان مشاور دیارگاه (۱۳۸۶)، طرح منظر محله خانی آباد (تختی).
۴. نادری بوانلو، محمد و پروین پرتویی (۱۳۸۹)، تدوین الگوی محله‌محوری در مدیریت شهری، با توجه به ویژگی‌های شهر مشهد، دو فصلنامه نامه معماری و شهرسازی، شماره پنجم.

5. Arefi, M. (2001). Be sooye rooykard daraei-mabna baraye tosee ejtema mahali [Toward the asset-based approach in community development]
6. Arefi, M. (2004), "Neighborhood Jump-Starting: Los Angeles Neighborhood Initiatives, Cityscape: A Journal of Policy Development and Research. Vol. 7, No. 1, Pp 5-22.
7. Catanese, A.-S., J(ED) (1988). Urban Planning: Mc Graw Hill.
8. DeFilippis, J. (2001), The Myth of Social Capital in Community Development. Housing Policy Debate 12 (4): 781-806.
9. Kretzmann, J. and McNight, J. (1993), Bulding Communities from the Inside Out: A Path Toward Finding and Mobilizing a Community's Assets. ACTA, Chicago.
10. Forrest, Ray & Kearns, Ade (2001). " Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood ", Urban Stud November 2001 vol. 38 no. 12 2125-2143.

11. Gharari, F. (1999), "Generic Principles of Neighborhood Design", With Particular Reference to Tehran, Published by University of Sheffield.
12. Hamdi, Nabeel & Goethert Reinhard (1997), "Action Planning for Cities: A Guide to Community Practice", New York: John Wiley and Sons Ltd.
13. Grant, Robert M. (1991). "The Resource-based theory of competitive advantage: implication for strategy formulation." California management Review.
14. Mathie, A. & Cunningham, G. (2008). From Clients to Citizens: Communities changing the course of their own development. London: Intermediate Technology Publication Ltd.
15. McNight, J. (1995) The Careless Society: Community and its Coterfeits. Basic Books, New York.
16. Nahapiet, J., & Ghoshal, s. (1998) «Social Capital, Intellectual capital & the organizational advantage», Academy of management Review, 23(2): pp 242-260.
17. Okumus, Gökçer & Handan Tarkoglu (2011), Sustainable Urban Regeneration: The Case of vevzipasa Neighbourhood, Canakkale, Turkey , EnhConference 2011 ° 5-8 July, Toulouse.
18. Putnam, R. (1995), Bowling alone: Americas declining social capital, Journal of Democracy 6: 65-78.
19. Putnam, R. (1996), The starng disappearance of civic America. The American Prospect, Winter: 34-48.
20. Putnam, Robert (2000) Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community (New York: Simon and Schuster).
21. Sen, Amartya (1989), "Food and Freedman", World Development. Vol. 17, No.6: 769-781.
22. Shragge, E. and Fisher, R. (2001), Community Development Practices: New Forms of Regulation and/ or Penitential for Social Change. Paper presented at the annual meeting of the Urban Affairs Association, April, Detroit.
23. Vehbi, B.O. and Hoskara, ۵۵۵. (2009), A Model for Measuring the Sustainability vevel of Historic Urban Quarters, European Planning Studies, 17:5.
24. 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. Dev.*, 138(2), 153° 165.