



تحلیل استراتژیک باز آفرینی شهری با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی در فضاهای پیراشهری (مورد: بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران)

پذیرش نهایی: ۱۴۰۱/۰۴/۱۵

دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۰۱/۲۹

صفحات: ۳۴-۱۹

حسن قربانلو؛ دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، واحد اردبیل، دانشگاه آزاد اسلامی، اردبیل، ایران.
محمدتقی معصومی؛ استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، واحد اردبیل، دانشگاه آزاد اسلامی، اردبیل، ایران.
محمدحسن یزدانی؛ استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و روستایی، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران.

چکیده
فضاهای شهری درون مناطق و محله‌های شهری نیازمند برنامه‌ریزی استراتژیک هستند تا به فراهم‌سازی فعالیت‌ها و فضاهای سالم کمک کنند. وجود بافت‌های ناکارآمد و فرسوده یکی از معضلات اساسی شهر تهران و بخصوص منطقه ۲۰ این شهر است که دارای معضلات و ناهنجاری‌هایی متعدد اجتماعی است و یکی از ضرورت‌های مهم این منطقه از شهر تهران بازآفرینی این بافت‌های شهری است. در این راستا، هدف پژوهش حاضر تبیین عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری با تأکید مؤلفه‌های اجتماعی می‌باشد. پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری پژوهش افراد آگاه؛ کارشناسان و متخصصان در زمینه بافت فرسوده می‌باشد. روش نمونه‌گیری براساس روش نمونه‌گیری گلوله برفی می‌باشد که ۱۵ نفر به‌عنوان حجم نمونه تعیین شدند و در جمع‌بندی و استخراج نتایج و تحلیل آن‌ها، از نرم‌افزار SPSS، Excel و MICMAC و SWOT استفاده می‌شود. یافته‌ها نشان داد که عوامل: سکونت بیش از ۵ سال، عناصر هویت‌بخش در محله، احساس یکی بودن با اجتماع محلی، مشارکت مردمی در داشتن محله‌ای بهتر، ارتباط با همسایگان که به‌عنوان عوامل کلیدی موضوع انتخاب شدند. این متغیرها به‌واسطه اینکه دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بالایی هستند از انعطاف لازم برخوردار هستند و می‌توانند مورد کنترل قرار بگیرند و به‌نحوی که مطلوب برنامه‌ریزان است تغییر کنند. نتایج حاصل از بخش دوم نشان داد، بازآفرینی شهری در منطقه ۲۰ شهر تهران دارای تهدیدات و فرصت‌های زیادی برای تدوین راهبردهای مناسب شهری است و استراتژی SO و راهبرد تهاجمی را به‌عنوان اولین راهبرد و استراتژی برای بازآفرینی شهری بافت فرسوده منطقه ۲۰ شهر تهران در اولویت می‌باشد.

واژه‌های

کلیدی:

بازآفرینی

شهری،

مؤلفه‌های

اجتماعی، بافت

فرسوده،

فضاهای

پیراشهری، تهران.

E- Mail: Taqi.masoumi@iauardabil.ac.ir

نحوه ارجاع به مقاله:

قربانلو، حسن. معصومی، محمدتقی. یزدانی، محمدحسن. ۱۴۰۱. تحلیل استراتژیک بازآفرینی شهری با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی در فضاهای پیراشهری (مورد: بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران). مجله توسعه فضاهای پیراشهری. ۲(۸): ۳۴-۱۹.



امروزه بیش از نصف جمعیت جهان در شهرها و شهرهای بزرگ زندگی می‌کنند که مطابق پیش‌بینی‌های انجام‌گرفته تا سال ۲۰۱۵، میزان شهرنشینی تا ۷۰ درصد افزایش می‌یابد (United & UN-Habitat, 2015:2). که خود باعث افزایش تراکم جمعیت می‌شود (Iaccarino, 2019:386). در سال ۲۰۱۵، ۷٫۳ میلیارد و در سال ۲۰۱۷، ۷٫۶ میلیارد نفر بوده است و پیش‌بینی می‌شود جمعیت جهان تا سال ۲۰۳۰ تقریباً با یک میلیارد نفر افزایش، جمعاً به ۸٫۵ میلیارد برسد (McNabb, 2019:67). تغییرات جمعیتی تأثیر بسزایی در سیاست‌ها و توسعه اقتصادی آینده کشورها دارد و زمینه‌ساز مسائل و مشکلات اقتصادی، اجتماعی و ... در این زمینه بخصوص در کشورهای کمتر توسعه‌یافته می‌شود (Hofmeister, 2010:10)؛ از جمله مسائل پیش‌آمده بافت‌های مسکونی هستند که در طی زمان کیفیت خود را از دست می‌دهند. بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر اگرچه روزگاری قلب تپنده و عامل شکوفای سیستم شهری بوده‌اند، ولی با به‌انزوا رفتن این بافت‌ها، مجموع شهر تحت تأثیر آن متحمل آثار زیانباری شده است و به یکی از بزرگ‌ترین چالش‌های شهر تبدیل شده‌اند. بافت‌های فرسوده شهر می‌توانند آثار زیان‌بار و با شدت غیرقابل‌جبران ایجاد کنند. بدین منظور لازم است ضمن نگاه آینده‌نگرانه به بازآفرینی بافت‌های فرسوده، اهمیت/عملکرد سیاست‌های بازآفرینی موردبررسی قرار گیرند تا ضمن مشخص‌سازی شکاف عملکردی، بهترین برنامه‌ها برای بازآفرینی مشخص گردند (قادری. همکاران، ۱۴۰۱). تخریب سریع بافت‌های ارزشمند، اعمال ترجیحات شخصی در فرآیند بازآفرینی و تعیین اهداف گمانه‌زنی در مورد هسته‌های تاریخی شهرها از یک‌سو و ضرورت حفظ و بازآفرینی لایه‌های تاریخی و فضایی از سوی دیگر، اهمیت توسعه مدل استراتژیک بازآفرینی هسته‌های تاریخی شهرها می‌باشد. توسعه راهبردی برای دستیابی به حکمرانی شهری مطلوب، مشارکت جامعه، حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی ارزشمند و رویکردهای کارآفرینانه به هسته‌های تاریخی شهرها از موضوعات بسیار مهم است. توسعه راهبردی برای بازآفرینی شهری پایدار را می‌توان از منظرهای مختلف از جمله دیدگاه‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی موردبحث قرارداد (Chahardowli and Sajadzadeh, 2022:1). در ایران نیز با توجه به گذشت زمان و دگرگونی‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و ... در دهه‌های اخیر شاهد رشد شتابان شهرها بوده است که مشکلات زیادی را دامن زده است؛ به‌گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، بر همه جنبه‌های شهرنشینی تأثیر گذاشته است. یکی از این مسائل، بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری است که به‌مرور زمان دچار فرسودگی و نبود کارایی شده‌اند یا در دوران معاصر بدون رعایت ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی شکل گرفته‌اند؛ از این‌رو اکنون با مسائل و مشکلات بسیاری روبه‌رو هستند و این مشکلات را به کل شهر نیز تسری می‌دهند. زندگی در چنین مکان‌هایی با افسردگی، اغتشاش، هرج‌ومرج و مشارکت اجتماعی ضعیف، کاهش انگیزه‌های اجتماعی همراه است و زندگی سالم شهری در آن جریان ندارد. ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری و کمی سرانه برخی کاربری‌ها از برجسته‌ترین مسائل این گونه بافت‌هاست (حسینی و همکاران، ۱۴۰۰: ۹۵۸). مطالعات گوناگون در نواحی کهن و قدیمی شهرها در ایران نشان می‌دهد که نحوه برخورد با این نواحی عمدتاً مبتنی بر حفظ و مرمت تک بناهای باارزش بوده و کمتر به برنامه ریزی مشخص برای باز‌زنده‌سازی و بازگرداندن زندگی اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی این نواحی اندیشه شده است (بوچانی، ۱۳۸۳، ۵۹)؛ تلاش برای انتخاب الگو یا استراتژی‌هایی که بتواند جریان زندگی را در این منطق دائمی کند، ضروری است.

بر این اساس یکی از ضرورت‌های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر بازآفرینی این بافت‌های شهری است. وجود بافت‌های ناکارآمد و فرسوده یکی از معضلات اساسی شهر تهران است که دارای معضلات متعدد اجتماعی و ناهنجاری‌هایی است. فضاهای شهری درون مناطق و محله‌های شهری نیازمند برنامه‌ریزی استراتژیک هستند تا به فراهم‌سازی فعالیت‌ها و فضاهای سالم کمک کند. بافت فرسوده تهران ۴ هزار و ۵۰۰ هکتار است که ۷ درصد از مساحت و ۱۸ درصد از جمعیت تهران را شامل می‌شود. تاکنون ۵۰ درصد از پلاک‌های مسکونی تهران نوسازی شده است. (مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۴۰۰). بیش از ۹۰ درصد بافت فرسوده تهران در مناطق ۷ تا ۲۰ قرار دارد (گلی‌پور، ۱۴۰۰). منطقه ۲۰ به‌عنوان نقطه هویتی و مذهبی و شناسنامه‌ای پایتخت با داشتن عناصر فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی متعدد، یکی از مهم‌ترین و حساس‌ترین نقاط شهری محسوب می‌شود. بر اساس معیارهای شورای عالی شهرسازی و معماری سطحی معادل ۹۸ هکتار بافت فرسوده نوع سوم (سه شرطی) در سطح منطقه ۲۰ وجود دارد که نیازمند مداخله عاجل و فوری خواهد بود. بخشی از واحدهای مسکونی درون بافت مخروبه و متروکه شده و به‌صورت مأمّن و مسکن معتادان، فروشندگان و توزیع‌کنندگان مواد مخدر و مجرمین و کجروان اجتماعی درآمده و باعث ناامنی اجتماعی و در نتیجه دامن زدن به گریز جمعیت شده است. در این بافت‌ها سرانه برخورداری از فضای باز، حدود یک‌چهارم میانگین تهران است و مجموعه اقداماتی که زیست‌پذیری و تعلق به سکونت را در آن افزایش دهد از اقدامات ضروری است. هرچند اقداماتی مانند میدانگاه شمسه که در فضای مابین برج طغرل و آستان شیخ صدوق قرار گرفته و به‌عنوان محلی برای تعاملات و گردهمایی‌های اجتماعی در نظر گرفته شده است، عملیات اجرایی این فضا با مساحت ۵ هزار و ۵۰۰ مترمربع در سال ۱۳۹۹ آغاز شد و به بهره‌برداری رسید. بازآفرینی کارخانه سیمان ری، تعیین تکلیف ۵۵۰ هکتار از محور فداییان اسلام و اراضی اطراف آن و همچنین تهیه طرحی بر مبنای معماری ایرانی اسلامی در محله نذرآباد از جمله این اقدامات است (مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۴۰۰). وجود بافت‌های فرسوده در نقاط مختلف شهر تهران و به‌ویژه مناطق جنوبی شهر و تبعات منفی آن بر زندگی و حتی امنیت شهروندان سبب شده که بحث‌های مرتبط با توسعه و نوسازی در ابعاد مختلف فرهنگی و اجتماعی، بیش‌ازپیش مطرح شوند. این مناطق دارای مسائل و پیچیدگی‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مختص خودشان هستند که از یکسو دارای ریشه‌های سکونتی ارزشمند با غنای فرهنگی، اجتماعی و معماری هستند و از طرف دیگر به دلیل فرسودگی شدید و عدم تطابق با زندگی امروزی شهری و شهرسازی، مشکلات روبنایی و زیربنایی متعددی دارند (گلی‌پور، ۱۴۰۰). در این راستا هدف تحقیق حاضر تحلیل استراتژیک بازآفرینی شهری با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی در بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران است و با توجه به مسئله تحقیق این سؤالات مطرح می‌شود که؛

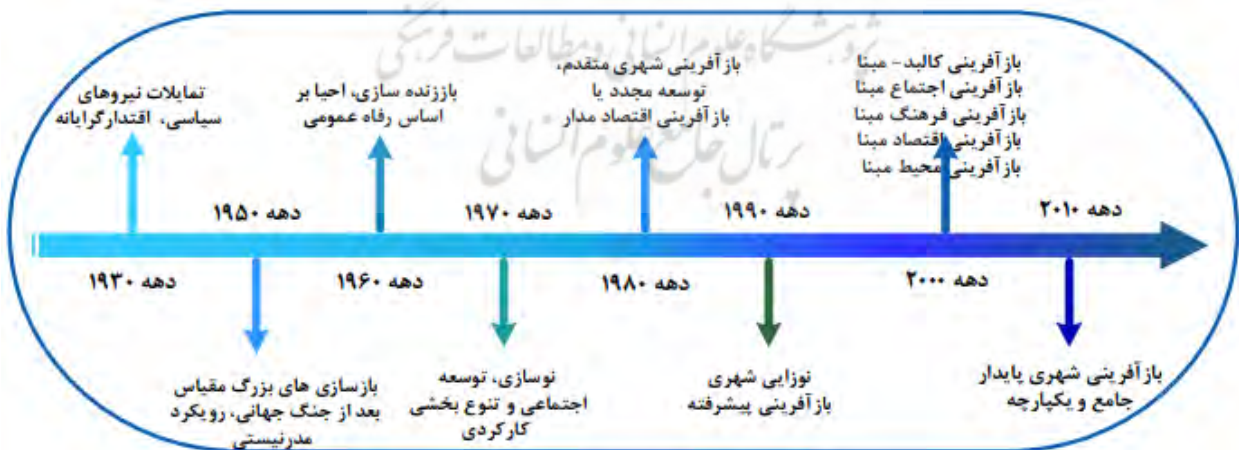
– مهم‌ترین معیارها و عوامل اجتماعی مؤثر بر بازآفرینی شهری در بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران کدامند؟

– راهبردهای بازآفرینی شهری در بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران با تأکید بر مؤلفه اجتماعی کدامند؟

مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهرها به مفهوم امروزی آن حاصل دو فرایند وقوع انقلاب صنعتی در شهرها در قرن نوزدهم و پیامدهای جنگ جهانی دوم در قرن بیستم است. فرایند صنعتی شدن در غرب که موجب رشد سریع شهرنشینی و ازدحام جمعیت در شهرها شده، به تدریج شرایط زندگی را دشوار کرده است. ظهور اتومبیل و استفاده گسترده از آن به تدریج سبب مهاجرت گروه‌های اجتماعی با درآمد بیشتر و متوسط از قسمت‌های مرکزی به حومه‌های خلوت و خوش آب‌وهوا و جایگزینی آن‌ها با گروه‌های کم‌درآمد شهری شد که در حقیقت زمینه مداخله مدیریت و برنامه‌ریزی

احیای ناحیه تاریخی شهرها را فراهم کرد. هر کدام از دوره‌ها باهدف مرمت، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهری بیانگر سطوح مختلفی از مداخله، دگرگونی در مفهوم و محتوا و واردشدن جنبه‌ها و عرصه‌های جدید در مقوله مرمت شهری است (ایزدفر و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۲۹). و براین اساس یکی از ضرورت‌های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر ساماندهی این بافت‌های شهری است (Chi Man Hui et al, 2021). بافت‌های شهری در زمینه‌های اجتماعی و خدماتی دارای کمبود می‌باشند. از این رو رویکردهای مداخله گرایانه ای همچون بازآفرینی رویکردی نوین برای تولید سازمان فضایی منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد، مورد بررسی این امور می‌باشد (Lak & Hakimian, 2019).

در ادامه تحولاتی که از دهه ۱۹۶۰ آغاز گردیده بود. مقوله جدید و تأثیرگذاری به عرصه اقدامات شهری وارد گردید که تحت عنوان نظریه بازآفرینی شهری طیف وسیعی از طرح‌ها را در مناطق مختلف دربر گرفت. در واقع تغییرات در مدیریت و مرمت بافت‌های قدیمی با تغییر در ساختار اقتصادی و واگذاری قدرت از دولت مرکزی به دولت‌های محلی، رویکرد جدیدی با عنوان بازآفرینی در مرمت شهری شکل گرفت (کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۲). بازآفرینی شهری در دوره معاصر دیدگاهی نو را در فرایند دگرگونی‌های شهری تدارک می‌بیند و معاصر سازی بافت کهن را در همه ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی مدنظر قرار می‌دهد. این دیدگاه در سیر تحول خود، گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده است. رویکردهای متأخر مرمت و بهسازی شهری در جست‌وجوی تعامل اجتماعی و فرهنگی بوده و تأکید بر نقش گروه‌های اجتماعی را در دستور کار خود قرار داده‌اند. استفاده از رویکرد بازآفرینی شهری درباره مسائل فرهنگی و اجتماعی، به سطح توسعه هر کشور وابسته است. در بیشتر کشورهای پیشرفته، هدف ترویج بازگشت به شهر، باززنده سازی مراکز شهری، احیای فعالیت در یک زمینه با رقابت بین‌المللی و تکمیل تشکیلات اقتصادی به منظور بهبود سازماندهی کیفیت مکانی است که تا حد زیادی به سمت رشد هوشمند عمل می‌کند (حسینی و همکاران، ۱۴۰۰: ۹۶۲). شکل ۱ رویکردهای غالب مداخله در بافت فرسوده در مقاطع زمانی مختلف را نشان می‌دهد.

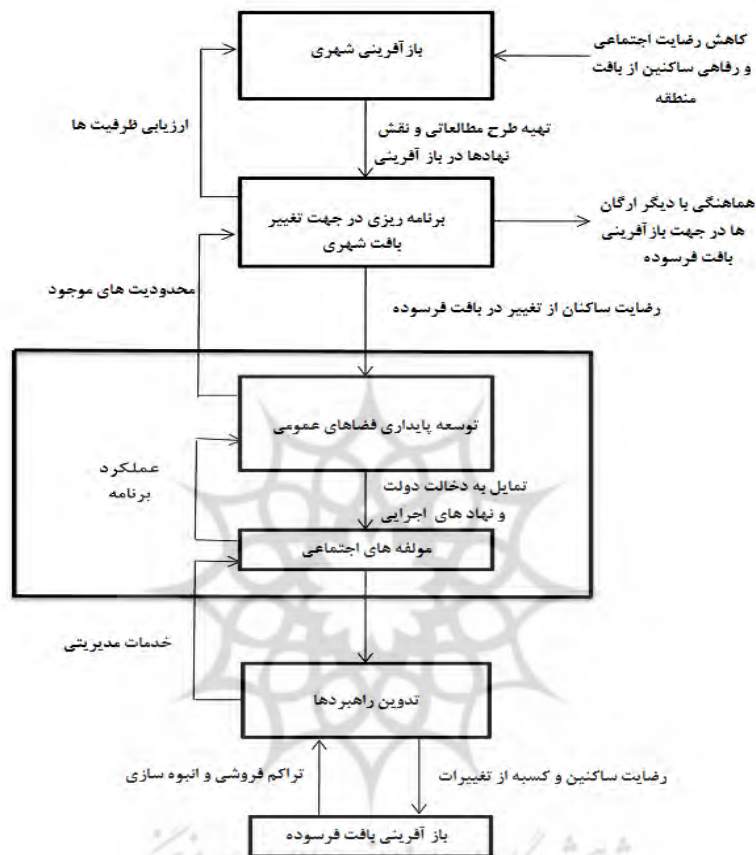


شکل ۱. رویکردهای غالب مداخله در بافت فرسوده در مقاطع زمانی مختلف

منبع: ایزدفر و همکاران، ۱۳۹۹؛ بحرینی و همکاران، ۱۳۹۳؛ حناچی و فدایی‌نژاد، ۱۳۹۰؛ Asma, 2016

از جمله مؤلفه‌های رویکرد بازآفرینی شهری کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی است. مؤلفه اجتماعی است دارای زیرمجموعه‌های مشارکت، تفریح‌منا، ورزش‌منا، رویداد‌منا، المپیک‌منا، سلامت‌منا، مهاجر‌منا

و سکونت‌مبنا است و اصول آن تقویت نقش مردم در طراحی و اجرای طرح‌ها و پایدارشدن آن‌ها، تقویت نهادهای مدنی و مشارکت‌های مردمی در طراحی و اجرا، تأثیر رویکردهای یکپارچه در مسائل اجتماعی و در نتیجه بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی و محرومیت اجتماعی می‌باشد (ایزدفر و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۳۱). شکل ۲ مدل مفهومی راهبردهای بازآفرینی شهری با تأکید بر بعد اجتماعی در بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران را نشان می‌دهد.



شکل ۲. مدل مفهومی راهبردهای بازآفرینی شهری با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی در بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران

روش‌شناسی

پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. مطالعه موردی این پژوهش منطقه ۲۰ شهر تهران (شهرری) می‌باشد. جامعه آماری پژوهش افراد آگاه؛ کارشناسان و متخصصان در زمینه بافت فرسوده می‌باشد. با توجه به نوع تحقیق نحوه نمونه‌گیری براساس روش نمونه‌گیری گلوله برفی می‌باشد که ۱۵ نفر به‌عنوان حجم نمونه تعیین شدند. در این پژوهش روش گردآوری اطلاعات موردنیاز از طریق پرسشنامه محقق‌ساخته (روایی و پایایی آن به‌صورت صوری و محتوایی با استفاده از نظر اساتید مرتبط صورت گرفته است) جمع‌آوری می‌شود. پرسشنامه به‌صورت مقایسه دودویی و دارای ۴ طیف (صفر: عدم تأثیر؛ یک: تأثیر کم؛ دو: تأثیر متوسط؛ سه: تأثیر زیاد) بود که داده‌ها تهیه و گردآوری شد. اطلاعات در مرحله نخست کتابخانه‌ای و از طریق جستجو در پایگاه‌های اطلاعاتی باهم و به‌صورت توأم و همزمان بود و در مرحله بعد به‌صورت میدانی (مشاهده، مصاحبه و تکمیل پرسشنامه) پرسشنامه اثرات متقابل

توسط افراد کارشناس تکمیل شد و در جمع‌بندی و استخراج نتایج و تحلیل آن‌ها، از نرم‌افزار SPSS، Excel و MICMAC استفاده شد. در خاتمه بر اساس مطالعات و تحلیل داده‌ها و اطلاعات در این پژوهش، به منظور بهره‌برداری از نقاط قوت و فرصت‌ها و نیز کاهش ضعف و تهدیدات برای بازآفرینی شهری بافت فرسوده در منطقه ۲۰ شهر تهران، از مدل SWOT استفاده شد. برای سنجش اثر در این بخش نیز از نظر کارشناسان استفاده شده است.

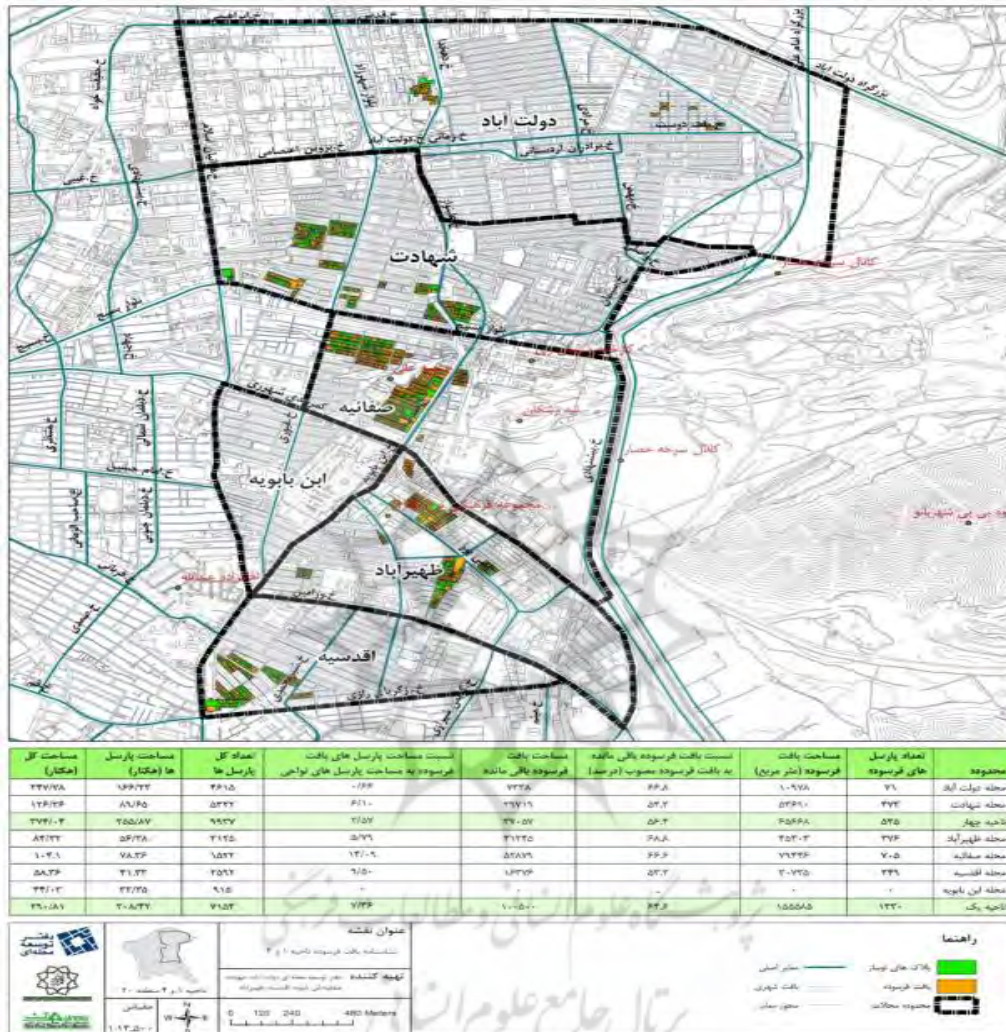
جدول ۱. سنجه‌ها و معیارهای بعد اجتماعی باز آفرینی شهری

اختصار	سنجه	معیار	بعد
Var14	احساس امنیت	احساس امنیت	بعد اجتماعی
Var12	پیاده‌روی امن در شب		
Var11	مشکل سوء مصرف مواد مخدر و الکل در محله		
Var07	احساس یکی بودن با اجتماع محلی	احساس تعلق و رضایت	
Var06	حس افتخار به محله		
Var03	رضایت از محله		
Var15	سکونت بیش از ۵ سال		
Var08	عناصر هویت بخش در محله		
Var17	مشارکت مردمی در داشتن محله‌ای بهتر	اعتماد و مشارکت	
Var10	ارتباط با همسایگان		
Var02	اعتماد به نهادهای عمومی		
Var05	آمادگی برای انجام کار داوطلبانه		
Var13	تمایل به مشارکت در نوسازی و بهسازی		
Var04	مشارکت در فعالیتهای محله	آموزش	
Var01	میزان سمن‌ها در محله		
Var16	بهره‌برداران اینترنت		
Var09	سطح سواد		

منبع: ایزدفر و همکاران، ۱۳۹۹؛ زندگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۰؛ حسینی و همکاران، ۱۴۰۰

منطقه ۲۰ به عنوان نقطه هویتی و مذهبی و شناسنامه‌ای پایتخت با داشتن عناصر فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی متعدد، یکی از مهم‌ترین و حساس‌ترین نقاط شهری محسوب می‌شود. برخی از محلات این منطقه به دلیل قدمت زیاد از جمله بافت‌های فرسوده شهری به شمار می‌رود و به علت کمبود امکانات و خدمات و تجهیزات شهری و نفوذ مهاجرین عمدتاً افغانستانی و پاکستانی و عدم توجه مدیریت شهری به بازآفرینی شهری این محلات، بخش زیادی از ساکنان قدیمی منطقه را ترک کرده و واحدهای مسکونی، متروکه و یا محل اسکان مهاجرین شده است. بر اساس معیارهای شورای عالی شهرسازی و معماری سطحی معادل ۹۸ هکتار بافت فرسوده نوع سوم (سه شرطی) در سطح منطقه ۲۰ وجود دارد که نیازمند مداخله عاجل و فوری خواهد بود. بافت فرسوده و ارگانیک محدوده اطراف حرم حضرت عبدالعظیم (ع) به مساحت ۱۴۴ هکتار که بخش‌هایی از آن در نقشه شورای عالی شهرسازی و معماری شناسایی شده است. بافت فرسوده مسئله‌دار مسکونی و کارگاهی واقع در محدوده ارزشمند تاریخی چشمه‌علی و برج طغرل به مساحت ۹۱ هکتار که در این محدوده نیز بخش‌هایی از بافت فرسوده در نقشه شورای عالی شناسایی شده است. بافت فرسوده و مسئله‌دار (کارگاهی و صنعتی) شمال منطقه ۲۰ و کوی جوانمرد قصاب به مساحت ۲۳۱ هکتار. در نقشه

شورای عالی تنها بخش‌های کوچکی از کوی جوانمرد قصاب شناسایی شده است. لیکن در ناحیه صنعتی شمال منطقه به واسطه عدم وجود نواحی مسکونی هیچ‌گونه بافت فرسوده‌ای در نقشه شورای عالی شناسایی نشده است، در حالی که ناحیه مذکور یکی از بافت‌های بسیار فرسوده و متروکه داخل منطقه محسوب می‌شود، مضافاً اینکه دارای پتانسیل‌های زیادی جهت توسعه حوزه جنوب تهران می‌باشد. شکل ۳ محدوده و مساحت بافت فرسوده و پلاک‌های نوساز در محله‌های منطقه ۲۰ را نشان می‌دهد.



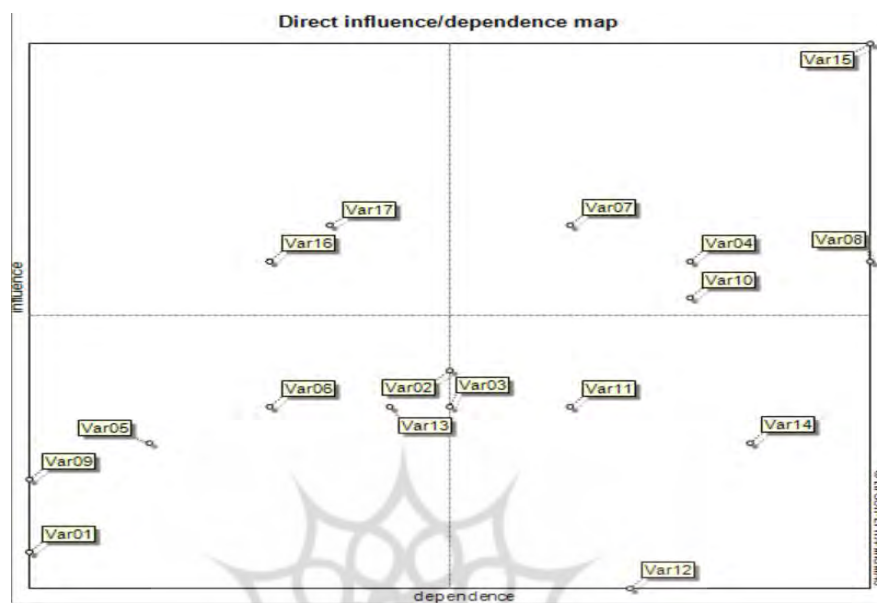
شکل ۳. نقشه میزان بافت فرسوده در نواحی منطقه ۲۰ تهران

یافته‌های پژوهش

شناسایی عوامل کلیدی بازآفرینی شهری در بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران با تأکید بر بعد اجتماعی

در این روش از متخصصان و کارشناسان حوزه مورد مطالعه درخواست می‌شود که نظریات و خود را درباره موضوع ارائه دهند. در این راستا، در پژوهش حاضر جهت شناسایی عوامل مؤثر بر موضوع در منطقه ۲۰ شهر تهران، از روش کتابخانه‌ای، استفاده شده است، که ابتدا به مطالعه مقالات و کتب مرتبط با موضوع پرداخته شده است و در نهایت بعد از پایش متغیرها، ۱۷ متغیر در قالب ۴ عامل کلی (احساس امنیت، احساس تعلق و رضایت، اعتماد و مشارکت، آموزش) شناسایی شد. سپس با تشکیل پرسشنامه اثرات متقابل، فرایند انجام پرسشگری و استخراج نظرات کارشناسان انجام گرفته

و بعد از گردآوری داده‌ها، با استفاده از روش تحلیل اثرات متقابل توسط نرم‌افزار Micmac جهت استخراج عوامل اصلی تأثیرگذار بر محدوده مورد مطالعه، مورد تحلیل قرار گرفتند. شکل ۴ نیز بیانگر چگونگی پراکنش عوامل بعد اجتماعی بازآفرینی بافت فرسوده در منطقه ۲۰ شهر تهران که به صورت مستقیم و غیرمستقیم تأثیرگذار و تأثیرپذیر بوده‌اند.



شکل ۴. وضعیت متغیرها بر اساس تأثیرات مستقیم متغیرها

جدول ۲. وضعیت تأثیر گذاری متغیرها

وضعیت	متغیر
متغیرهای تأثیرگذار	مشارکت در فعالیتهای محله، بهره‌برداران و استفاده کنندگان از اینترنت
متغیرهای کلیدی	سکونت بیش از ۵ سال، عناصر هویت بخش در محله، احساس یکی بودن با اجتماع محلی، مشارکت مردمی در داشتن محله‌ای بهتر، ارتباط با همسایگان
متغیرهای وابسته	احساس امنیت، پیاده‌روی امن در شب، مشکل سوء مصرف مواد مخدر و الکل در محله، رضایت از محله
متغیرهای مستقل	اعتماد به نهادهای عمومی، تمایل به مشارکت در نوسازی و بهسازی، میزان سمن‌ها در محله، حس افتخار به محله، تمایل به مشارکت در نوسازی و بهسازی، آمادگی برای انجام کار داوطلبانه

متغیرهای وابسته، تأثیرگذاری پایین و تأثیرپذیری بالای ویژگی این گونه متغیرها است. اعتماد به نهادهای عمومی، تمایل به مشارکت در نوسازی و بهسازی، میزان سمن‌ها در محله، حس افتخار به محله، تمایل به مشارکت در نوسازی و بهسازی و آمادگی برای انجام کار داوطلبانه در محدوده مربوط به متغیرهای وابسته قرار گرفتند. متغیرهای وابسته، تأثیرگذاری پایین و تأثیرپذیری بالا ویژگی این گونه متغیرها است. احساس امنیت، پیاده‌روی امن در شب، مشکل سوء مصرف مواد مخدر و الکل در محله و رضایت از محله در قسمت متغیرهای کلیدی قرار گرفتند. متغیرهای اثرگذار، اثرگذاری بالا و اثرپذیری پایین، شاخص و ویژگی این گونه متغیرها است. این متغیرها دارای تأثیرگذاری بالایی هستند و کمتر قابل کنترل هستند. مشارکت در فعالیتهای محله و بهره‌برداران و استفاده کنندگان از اینترنت در حیطه این متغیرها قرار گرفته‌اند.

متغیرهای کلیدی، متغیرهای واقع شده در این محدوده به واسطه اینکه دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بالایی هستند و هم‌زمان هم تأثیرگذار و هم تأثیرپذیرند از انعطاف لازم برخوردار هستند که در برنامه‌ریزی‌ها بر روی این عوامل مانور داده شود چون انعطاف‌پذیرند و می‌توانند مورد کنترل قرار بگیرند و به نحوی که مطلوب برنامه‌ریزان است تغییر کنند. سکونت بیش از ۵ سال، عناصر هویت‌بخش در محله، احساس یکی بودن با اجتماع محلی، مشارکت مردمی در داشتن محله‌ای بهتر و ارتباط با همسایگان جزو متغیرهای کلیدی قرار گرفته‌اند.

در بخش دوم، ابتدا با مصاحبه با خبرگان و با استفاده از تکنیک SWOT اقدام به شناسایی و تعیین نقاط ضعف، قوت، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود جهت بازآفرینی شهری مؤثر در توسعه فضاهای عمومی با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی شد که نتایج به شرح جداول ۳ و ۴ ارائه شده‌اند. همان‌طور که در جدول مشخص است ۶ نقطه قوت و ۶ نقطه ضعف شناسایی شد که می‌توانند موجب بازآفرینی شهری گردند. همچنین ۶ نقطه فرصت و تهدید جهت تحقق بازآفرینی شهری شناسایی شد که می‌توانند در توسعه فضاهای عمومی با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی مؤثر گردند.

جدول ۳. تحلیل ماتریس SWOT نقاط ضعف و قوت

نقاط قوت	نقاط ضعف
S1: وجود پارک‌های محلی و افزایش تعاملات اجتماعی	W1: رهاشدگی بافت و فرسوده شدن آن
S2: امکان ایجاد تعریض‌های موضعی در برخی از نقاط جهت رفع مشکل رفت‌وآمد.	W2: نبود معابر مناسب جهت دسترسی سواره‌رو
S3: متمرکز بودن در بافت قدیم	W3: فرسودگی کالبدی بافت، سستی و کم‌دوامی ساختمان‌ها و نامقاوم
S4: ایجاد امکانات و تسهیلات موردنیاز جهت جلوگیری از مهاجرت افراد بومی	W4: پیوستگی و نامنظمی بافت و فشرده بودن دانه‌بندی عناصر کالبدی مستقر در محدوده و کاهش خوانایی فضا
S5: اختصاص دادن بناهای مخروبه و زمین‌های خالی به کاربری موردنیاز	W5: کمبود مراکز فرهنگی، فضاهای سبز، فضاهای آموزشی و ورزشی
S6: وجود ریشه‌های تاریخی، فرهنگی، مذهبی و طبیعی در محدوده منطقه ۲۰	W6: توزیع نامناسب خدمات و کمبود مبلمان شهری در بافت.

جدول ۴. تحلیل ماتریس SWOT نقاط فرصت و تهدید

فرصت‌ها	تهدیدات
O1: گرایش بخشی از مدیریت شهری و نهادهای عمومی و دولتی به ساماندهی بافت،	T1: کاهش گرایش به سکونت در بافت و در مقابل مهاجرت افراد تهی‌دست
O2: وجود امکان و گرایش و تقویت حمل‌ونقل عمومی	T2: افزایش مستمر باندهای تبهکاری و تقویت رفتارهای مجرمانه
O3: وجود ساختمان‌های خالی از سکنه، متروکه، مخروبه	T3: ضعف انگیزه سرمایه‌گذاری کلان‌بخش خصوصی در ارتباط با بافت فرسوده
O4: وجود تسهیلات برای مقاوم‌سازی و نوسازی واحدهای فرسوده از طرف سازمان مسکن و شهرسازی استان،	T4: عدم هماهنگی برنامه‌های نوسازی با امکانات اقتصادی در سطح منطقه
O5: وجود گرایش به گسترش حمل‌ونقل عمومی و حرکت پیاده در سطح بافت،	T5: تداوم روند اسکان اقشار کم‌درآمد بانگیزه دستیابی به مسکن ارزان
O6: ظرفیت‌ها و استعدادها تبدیل شدن به مرکزیت تجاری	T6: گرایش و تمایل بخشی از مدیریت شهری به تخریب و نوسازی

در ادامه با مشخص شدن مهم‌ترین نقاط قوت و ضعف، تهدیدات که توسط پرسشنامه و مصاحبه از جامعه آماری اخذ گردیده بود و توسط خبرگان وزن دهی گردید به شرح جدول ۵ ارائه شده است.

جدول ۵. ماتریس ارزیابی عوامل داخلی

ردیف	نقاط قوت	وزن	رتبه	امتیاز وزنی
S1	وجود پارک‌های محلی و افزایش تعاملات اجتماعی	۰/۸۰	۲	۰/۱۶
S2	امکان ایجاد تعریض‌های موضعی در برخی از نقاط جهت رفع مشکل رفت و آمد.	۰/۰۹	۴	۰/۳۶
S3	متمرکز بودن در بافت قدیم	۰/۰۹	۴	۰/۳۶
S4	ایجاد امکانات و تسهیلات مورد نیاز جهت جلوگیری از مهاجرت افراد بومی	۰/۰۹	۴	۰/۳۶
S5	اختصاص دادن بناهای مخروبه و زمین‌های خالی به کاربری مورد نیاز	۰/۰۸	۳	۰/۲۴
S6	وجود ریشه‌های تاریخی، فرهنگی، مذهبی و طبیعی در محدوده منطقه ۲۰	۰/۰۹	۲	۰/۱۸
جمع				
		۰/۵۱		۱/۳۰
ردیف	نقاط ضعف	وزن	درجه بندی	امتیاز وزنی
W1	رهاشدگی بافت و فرسوده شدن آن	۰/۰۷	۳	۰/۲۱
W2	نبود معابر مناسب جهت دسترسی سواره‌رو	۰/۰۹	۴	۰/۳۶
W3	فرسودگی کالبدی بافت، سستی و کم‌دوامی ساختمان‌ها و نا مقاوم	۰/۰۹	۴	۰/۳۶
W4	پیوستگی و نامنظمی بافت و فشردگی بودن دانه‌بندی عناصر کالبدی مستقر در محدوده و کاهش خوانایی فضا	۰/۰۸	۳	۰/۲۴
W5	کمبود مراکز فرهنگی، فضاهای سبز، فضاهای آموزشی و ورزشی	۰/۰۸	۳	۰/۲۴
W6	توزیع نامناسب خدمات و کمبود مبلمان شهری در بافت	۰/۰۸	۳	۰/۲۴
جمع				
		۰/۴۹		۱/۲۹
جمع کل				
		۱		۲/۷۹

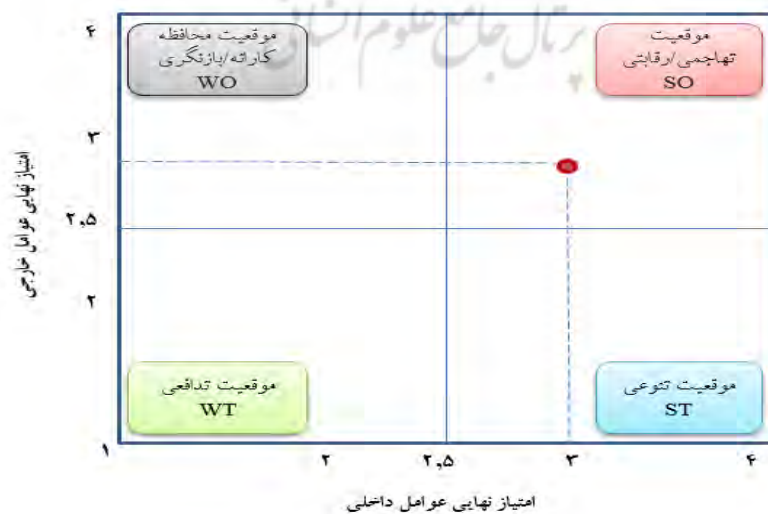
طبق جدول ۴ مهم‌ترین نقاط قوت در زمینه بازآفرینی شهری بافت فرسوده به ترتیب برابر است با: امکان ایجاد تعریض‌های موضعی در برخی از نقاط جهت رفع مشکل رفت و آمد و متمرکز بودن در بافت قدیم و ایجاد امکانات و تسهیلات مورد نیاز جهت جلوگیری از مهاجرت افراد بومی با امتیاز وزنی (۰/۳۶). همچنین مهم‌ترین نقاط ضعف در مدیریت ریسک عبارت‌اند از: نبود معابر مناسب جهت دسترسی سواره‌رو و فرسودگی کالبدی بافت، سستی و کم‌دوامی ساختمان‌ها و نا مقاوم با امتیاز وزنی (۰/۳۶). همچنین در ماتریس ارزیابی اگر نمره نمایی از ۲/۵ بیشتر باشد (میانگین ۱ و ۴) نقاط قوت بیشتر از نقاط ضعف است و برعکس. در این ماتریس همان‌گونه که مشاهده می‌گردد نمره نهایی بیشتر از ۲/۵ بوده که نشان‌دهنده وجود نقاط قوت زیاد جهت بازآفرینی شهری مناسب می‌باشد. در ادامه به بررسی فرصت‌ها و تهدیدات خواهیم پرداخت.

جدول ۶. ماتریس ارزیابی عوامل خارجی

ردیف	فرصت‌ها	وزن	رتبه	امتیاز وزنی
O1	گرایش بخشی از مدیریت شهری و نهادهای عمومی و دولتی به ساماندهی بافت	۰/۰۷	۴	۰/۲۸
O2	وجود امکان و گرایش و تقویت حمل و نقل عمومی	۰/۰۹	۴	۰/۳۶
O3	وجود ساختمان‌های خالی از سکنه، متروکه، مخروبه	۰/۰۹	۴	۰/۳۶
O4	وجود تسهیلات برای مقاوم‌سازی و نوسازی واحدهای فرسوده از طرف سازمان مسکن و شهرسازی استان	۰/۰۷	۳	۰/۲۱
O5	وجود گرایش به گسترش حمل و نقل عمومی و حرکت پیاده در سطح بافت	۰/۰۷	۳	۰/۲۱
O6	ظرفیت‌ها و استعدادها برای تبدیل شدن به مرکز تجاری	۰/۰۹	۴	۰/۳۶
جمع کل				
		۰/۵۲		۱/۵۷
ردیف	تهدیدات	وزن	درجه بندی	امتیاز وزنی
T1	کاهش گرایش به سکونت در بافت و در مقابل مهاجرت افراد تهرینی	۰/۰۹	۴	۰/۳۶
T2	افزایش مستمر باندهای تبهکاری و تقویت رفتارهای مجرمانه	۰/۰۶	۱	۰/۰۶

۰/۳۶	۴	۰/۰۹	ضعف انگیزه سرمایه گذاری کلان بخش خصوصی در ارتباط با بافت فرسوده	T3
۰/۲۱	۳	۰/۰۷	عدم هماهنگی برنامه‌های نوسازی با امکانات اقتصادی در سطح منطقه	T4
۰/۳۶	۴	۰/۰۹	تداوم روند اسکان اقشار کم درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان	T5
۰/۰۶	۱	۰/۰۶	گرایش و تمایل بخشی از مدیریت شهری به تخریب و نوسازی	T6
۱/۴۱		۰/۴۸	جمع	
۲/۹۸			جمع کل	

طبق جدول ۶ مهم‌ترین فرصت‌های بازآفرینی شهری به ترتیب عبارت‌اند از: گرایش بخشی از مدیریت شهری و نهادهای عمومی و دولتی به ساماندهی بافت، وجود امکان و گرایش و تقویت حمل و نقل عمومی، وجود ساختمان‌های خالی از سکنه، متروکه، مخروبه ظرفیت‌ها و استعدادها، تبدیل شدن به مرکزیت تجاری با امتیاز وزنی (۰/۳۶) بوده و مهم‌ترین تهدیدات برابر است: کاهش گرایش به سکونت در بافت و در مقابل مهاجرت افراد تهی دست، ضعف انگیزه سرمایه گذاری کلان بخش خصوصی در ارتباط با بافت فرسوده و تداوم روند اسکان اقشار کم درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان با امتیاز وزنی (۰/۳۶). در ماتریس ارزیابی عوامل خارجی اگر نمره نهایی از ۲/۵ بیشتر باشد. (میانگین ۱ و ۴). فرصت‌ها از تهدیدات بیشتر است و برعکس. در این ماتریس همان گونه که مشاهده می‌گردد نمره نهایی بیشتر از ۲/۵ بوده لذا بازآفرینی شهری در منطقه ۲۰ شهر تهران دارای نقاط قوت و فرصت‌های زیادی برای تدوین راهبردهای مناسب می‌باشد. وضعیت بازآفرینی شهری در منطقه ۲۰ شهر تهران در محدوده خانه ۱ قرار گرفته است، یعنی اینکه راهبردهای مبتنی بر نقاط قوت و فرصت‌ها (راهبردهای تهاجمی) می‌باشد. راهبردهای تهاجمی، حاصل تقابل نقاط قوت و فرصت‌ها است. در این راهبردها، از نقاط قوت برای بهره‌گیری هر چه بیشتر از فرصت‌های مهیا شده از سوی محیط بیرونی استفاده می‌شود. پتانسیل‌ها و قابلیت‌های نهفته و بالقوه‌اش را به حداکثر می‌رساند. با توجه به یافته‌های پژوهشی باید استراتژی‌های هجومی متناسب با بازآفرینی شهری تدوین گردند. که به شرح توضیحات انواع راهبردها (تهاجمی، محافظه کارانه (تنوع) رقابتی و تدافعی)، در جدول ۷ می‌باشند. همان طور که در شکل ۵ زیر نیز مشاهده می‌شود کشیدگی نمودار در ربع یک بیشتر از ربع‌های دیگر و به سمت نقاط قوت و فرصت است و راهبرد و استراتژی ما در منطقه ۲۰ شهر تهران یک راهبرد تهاجمی می‌باشد.



شکل ۵. جایگاه منطقه ۲۰ شهر تهران ماتریس عوامل داخلی و خارجی (IE)

جدول ۱۰۷. استراتژی‌های منطقه ۲۰ تهران

رتبه	امتیاز QSPM	راهبرد	ابعاد	نوع راهبرد
۵	۲۳/۲۵	S101: توسعه مراکز تولیدی و توزیعی فعالیت‌های خدماتی در منطقه به منظور جذب سرمایه و رشد اقتصادی با استفاده از پتانسیل جمعیت زیاد و کشش تجاری، بازرگانی و خدماتی ویژه در لبه‌های حاشیه‌ای منطقه	اقتصادی-اجتماعی	
۴	۲۳/۴۰	S202: گسترش فعالیت‌های مرتبط با اماکن مذهبی، فرهنگی با استفاده در آمد اقتصادی منطقه به ویژه در شریان‌های اصلی ارتباطی به منظور افزایش فرصت‌های شغلی و کاهش بیکاری جوانان		
۱۴	۲۱/۵۰	S303: تشویق ساکنین محلات بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران با استفاده از ظرفیت‌های تجاری خدماتی و گردشگری محلات جهت استقرار فعالیت‌های مسکونی، خدماتی و تولیدی در یک مجموعه مسکونی و استفاده از تمام ظرفیت‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محلات جهت خروج از نابسامانی کالبدی	کالبدی-امنیتی	تهاجمی
۱	۱۳/۹۸	S404: ساماندهی و تشویق ساکنین و سرمایه‌گذاران منطقه جهت سرمایه‌گذاری و توسعه فعالیت‌های اقتصادی فرهنگی و توریستی در اراضی بایر و مناطق متروکه منطقه با اعطای تسهیلات و اعتبارات بازسازی و نوسازی شهری		
۱۳	۲۱/۸۷	S1T1: تشویق سرمایه‌داران بخش خصوصی و دولتی به سرمایه‌گذاران در بافت فرسوده منطقه و ایجاد راسته‌های تجاری و خدماتی و گردشگری در مناطق فرسوده و فقیر	اقتصادی-اجتماعی	تنوع
۱۲	۲۲/۳۲	S2T2: توسعه صنایع دستی و مشاغل خانگی و ایجاد واحدهای مسکونی کوچک به صورت چندمنظوره از طریق ایجاد شرکت‌های تعاونی محلی		
۱۱	۲۲/۴۷	S3T3: توسعه برنامه‌های شهری کالبدی در زمینه بهسازی و نوسازی معابر در راستای نیازهای کالبدی، اجتماعی اقتصادی ساکنین منطقه	کالبدی-امنیت	
۷	۲۳/۱۰	W101: افزایش ساخت‌وساز و نوسازی واحدهای مسکونی و ایجاد مراکز و راسته‌های تجاری جدید به منظور جذب سرمایه و پاسخ‌گویی به نیازهای جمعیتی آینده	اقتصادی اجتماعی	
۲	۲۳/۷۴	W202: بهره‌گیری از موقعیت فضایی مناسب منطقه در شهر ایجاد واحدهای تجاری و اقتصادی در حاشیه شمالی منطقه و توسعه مناطق مسکونی در بخش‌های جنوبی		
۱۰	۲۲/۹۱	W303: توسعه زیرساخت و خدمات زیربنایی و تأسیسات شهری از طریق تحول و تقویت مدیریت شهری به منظور ساماندهی بافت کالبدی شهری	کالبدی-امنیت	محافظه کارانه
۹	۲۲/۹۴	W404: ساماندهی فعالیت‌های اقتصادی، مذهبی، فرهنگی و توریستی در بافت کالبدی به منظور ایجاد و توسعه مراکز فرهنگی، فضاهای سبز، فضاهای آموزشی و ورزشی موردنیاز		
۱۵	۲۱/۵۰	W1T1: ایجاد نظارت اجتماعی توسط مسئولین و مردم باید مورد توجه قرار گیرد	اقتصادی-اجتماعی	
۳	۲۳/۵۶	W2T2: رونق و حمایت از مشاغل محلی نقش مهمی در بازآفرینی شهری خواهد داشت		

۸	۲۲/۹۶	W3T3: افزایش امنیت و معاصر سازی عملکردهای کالبدی شهری	کالبدی-امنیت	تدافعی
۶	۲۳/۱۸	W4T4: رویکرد برون‌سپاری و خصوصی سازی در سطح ملی و شهری، و ضرورت بهره‌مندی از منابع و سرمایه‌های انسانی شهرها و شناسایی فعالیت‌های قابل واگذاری		

در سوپر ماتریس حدی در جدول ۸ رتبه‌بندی ابعاد ماتریس سوات و وزن شاخص‌ها نیز نشان داده شده‌اند.

جدول ۸. سوپر ماتریس حدی

سوپر ماتریس حدی		ابعاد ماتریس سوات				شاخص‌ها			هدف
		نقاط ضعف	نقاط قوت	فرصت‌ها	تهدیدها	امنیت	کالبدی	اجتماعی	رتبه‌بندی ابعاد سوات
ابعاد ماتریس سوات	نقاط ضعف	۰	۰	۰	۰	۰/۰۷۱	۰/۰۷۶	۰/۰۹۶	۰/۰۶۵
	نقاط قوت	۰	۰	۰	۰	۰/۰۷۴	۰/۰۸۵	۰/۰۷۴	۰/۰۷۵
	فرصت‌ها	۰	۰	۰	۰	۰/۰۸۱	۰/۰۷۳	۰/۰۸۶	۰/۰۸۷
	تهدیدها	۰	۰	۰	۰	۰/۰۶۵	۰/۰۸۴	۰/۰۶۵	۰/۰۷۵
شاخص‌ها	امنیت	۰	۰	۰	۰	۰/۰۸۱	۰/۰۶۵	۰/۰۶۵	۰/۰۶۵
	کالبدی	۰	۰	۰	۰	۰/۰۷۷	۰/۰۷۴	۰/۰۷۴	۰/۰۷۴
	اجتماعی	۰	۰	۰	۰	۰/۰۹۴	۰/۰۸۷	۰/۰۶۳	۰/۰۴۳
	اقتصادی	۰	۰	۰	۰	۰/۰۶۱	۰/۰۸۳	۰/۰۶۵	۰/۰۶۲
هدف	بازآفرینی شهری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

نتیجه‌گیری

بر اساس نتایج حاصل از قسمت اول یافته‌های تحقیق، نتایج حاصل از نرم‌افزار میک‌مک نشان داد که عوامل: سکونت بیش از ۵ سال، عناصر هویت‌بخش در محله، احساس یکی بودن با اجتماع محلی، مشارکت مردمی در داشتن محله‌ای بهتر، ارتباط با همسایگان که به‌عنوان عوامل کلیدی موضوع انتخاب شدند. متغیرهای واقع شده در این محدوده به‌واسطه اینکه دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بالایی هستند و هم‌زمان هم تأثیرگذار و هم تأثیرپذیرند از انعطاف لازم برخوردار هستند که در برنامه‌ریزی‌ها بر روی این عوامل مانور داده شود چون انعطاف‌پذیرند و می‌توانند مورد کنترل قرار بگیرند و به‌نحوی که مطلوب برنامه‌ریزان است تغییر کنند.

یافته‌ها در بخش دوم نشان داد که مهم‌ترین نقاط قوت در زمینه بازآفرینی شهری بافت فرسوده به ترتیب برابر است با: امکان ایجاد تعریض‌های موضعی در برخی از نقاط جهت رفع، مشکل رفت‌وآمد و متمرکز بودن در بافت قدیم و ایجاد امکانات و تسهیلات موردنیاز جهت جلوگیری از مهاجرت افراد بومی با امتیاز وزنی (۰/۳۶). همچنین مهم‌ترین نقاط ضعف در مدیریت ریسک عبارت‌اند از: نبود معابر مناسب جهت دسترسی سواره‌رو و فرسودگی کالبدی بافت، سستی و کم‌دوامی ساختمان‌ها و نامقاوم با امتیاز وزنی (۰/۳۶). مهم‌ترین فرصت‌های بازآفرینی شهری به ترتیب عبارت‌اند از: گرایش بخشی از مدیریت شهری و نهادهای عمومی و دولتی به ساماندهی بافت، وجود امکان و گرایش و تقویت حمل‌ونقل عمومی، وجود ساختمان‌های خالی از سکنه، متروکه، مخروبه ظرفیت‌ها و استعدادهای تبدیل شدن

به مرکزیت تجاری با امتیاز وزنی (۰/۳۶) بوده و مهم‌ترین تهدیدات برابر است: کاهش گرایش به سکونت در بافت و در مقابل مهاجرت افراد تهی‌دست، ضعف انگیزه سرمایه‌گذاری کلان‌بخش خصوصی در ارتباط با بافت فرسوده و تداوم روند اسکان اقشار کم‌درآمد بانگیزه دستیابی به مسکن ارزان با امتیاز وزنی (۰/۳۶) که با پژوهش‌های یعقوبی (۱۳۹۸)، شمعی، رضاپور میرصلاح، موحد (۱۳۹۸)، فنی و شیرزادی (۱۳۹۷)، آقایی زاده، محمدزاده (۱۳۹۷)، شفیعی دستجردی و صادقی (۱۳۹۶). فتاحیان (۱۳۹۶)، نصیری هنده خاله و سالاری نیا (۱۳۹۶)، زنگی‌آبادی و همکاران در سال (۱۳۹۰)، همسو می‌باشد. لذا بازآفرینی شهری در منطقه ۲۰ شهر تهران دارای فرصت‌های زیادی برای تدوین راهبردهای مناسب می‌باشد. سپس استراتژی‌های متناسب تدوین و رتبه‌بندی شدند. همچنین یافته‌ها نشان داد که ۰/۸۷ به‌عنوان اولین راهبرد تهاجمی (SO) دومین راهبرد تنوعی (ST) با ۰/۷۵ و محافظه‌کارانه (WO) با ۰/۷۵ و آخرین راهبرد تدافعی (WT) با ۰/۶۵ شناسایی شد که به‌عنوان آخرین راهبردها از دیدگاه خبرگان براساس سوپر ماتریس حدی در جدول ۴-۲۱ رتبه‌بندی ابعاد ماتریس سوات و وزن شاخص‌ها امنیت، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی که به رتبه‌بندی شاخص‌ها نیز پرداخته شد تعیین شد و نتایج نشان داد شاخص کالبدی مهم‌ترین شاخص و شاخص اقتصادی به‌عنوان آخرین شاخص معرفی می‌گردد که می‌تواند باعث بازآفرینی شهری در توسعه فضاهای عمومی، تعاملات اجتماعی و امنیت گردند که در جدول شماره ۴ مشخص است. لازمه بازآفرینی پایدار شهری، همکاری گروه‌های محله‌ای و رسیدن به توافق عمومی است. باید اتحاد و ائتلافی یکپارچه تشکیل شود و ظرفیت گروه‌های ذینفع برای مشارکت و رهبری فرایند بازآفرینی شهری توسعه یابد. سرمایه‌های اجتماعی محله در افزایش امکانات محله مشارکت داشته باشند. تا بازآفرینی پایدار شهری رخ دهد. پس بدون در نظر گرفتن فرهنگ و اجتماع، دستیابی به بازآفرینی یکپارچه، امری غیرممکن تلقی می‌شود. و عامل فرهنگ و اجتماع به‌عنوان راهبردهای توسعه‌ای بسیار مهم در مقیاس‌های محلی و جهانی در رویکرد بازآفرینی یکپارچه مطرح است. استفاده از ارزش‌های تاریخی و فرهنگی به‌عنوان منابعی برای توسعه و توجه به گذران اوقات فراغت مردم و همچنین توجه به منافع مالی و اقتصادی در پروژه‌های شهری و مشخص کردن مسیر این سرمایه‌گذاری در راستای ایجاد مراکز فرهنگی و هنری از مهم‌ترین وجوه بازآفرینی فرهنگی است. از دیدگاه بازآفرینی کالبدی یک مکان یا محله فرسوده بازآفرینی شده موفق، به‌خوبی حفاظت و نگهداری می‌شود و به‌طور مستمر مرمت و تعمیر، بهسازی و نوسازی می‌شود. بناهای موجود در آن و سایر بخش‌های آن به‌طور منظم نوسازی می‌شوند. خیابان‌ها بهسازی می‌شوند، با این کار سیمای محله به‌طور کلی ارتقاء می‌یابد. این تصویر مثبت، محله را برای سرمایه‌گذاران، ساکنان و بازدیدکنندگان جذاب می‌سازد. بازآفرینی کالبدی - فضایی می‌تواند از طریق انواع مختلف نوسازی تحقق یابد، نوسازی می‌تواند از طریق باز زنده سازی، انطباق‌پذیری و استفاده دوباره از مکان، تخریب و توسعه مجدد صورت پذیرد. از این رو، مهم‌ترین راهبردهای "بازآفرینی کالبدی - فضایی" در بافت‌های فرسوده و تاریخی معرفی می‌گردند که عبارت است از: (۱) ساماندهی و استفاده بهینه از پتانسیل‌های کالبدی و فیزیکی بافت‌های فرسوده و تاریخی (۲) ارتقاء زیست‌محیطی (۳) استفاده از تکنولوژی و فناوری معاصر (۴) بازسازی کارکردی "یا" تنوع‌بخشی کارکردی " (فدایی نژاد، ۱۳۹۱) (۵) توجه به کیفیت و خلاقیت در طراحی (۶) تجهیز زیرساخت‌ها و توسعه خدمات (۷) بالا بردن سطح کیفی و کمی تأسیسات است.

منابع

- ایزدفر، نجمه؛ رضائی، محمدرضا؛ محمدی، حمید (۱۳۹۹). ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری براساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهر یزد)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۸، شماره ۲، صص: ۳۴۵-۳۲۷.
- بحرینی، سیدحسن؛ ایزدی، محمدسعید؛ مفیدی، مهرانوش (۱۳۹۳). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، دوره ۳، شماره ۹، صص: ۳۰-۱۷.
- حسینی، علی؛ کهکی، فاطمه‌سادات، احدی، زهرا (۱۴۰۰). تبیین اهمیت کیفیت مکان در بازآفرینی شهری با رویکرد آینده‌پژوهی، مورد مطالعه منطقه ۱۰ شهر تهران، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۹، شماره ۴، صص: ۹۸۰-۹۵۷.
- حناچی، پیروز و سمیه فدایی‌نژاد (۱۳۹۰). تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی-تاریخی، فصلنامه هنرهای زیبا، دوره ۴، شماره ۴۶، صص: ۲۶-۱۵.
- زندگی‌آبادی، علی؛ غلامی، یونس؛ موسوی، سیدعلی (۱۳۹۰). بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل SWOT نمونه موردی: بافت مرکزی شهر مشهد، جغرافیا (فصلنامه علمی-پژوهشی انجمن جغرافیای ایران)، سال نهم، شماره ۳۰، صص: ۷۶-۵۷.
- قادری، رضا، رسولی، محمد، مام‌شریفی، احمد؛ شیخی‌نسب، مژگان (۱۴۰۱). تبیین اهمیت/عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر ارومیه)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، انتشار آنلاین ۱۷ خرداد ۱۴۰۱. <https://doi.org/10.22059/JURBANGEO.1401.334386>.
- کلانتری، حسین و احمد پوراحمد (۱۳۸۴). فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، انتشارات سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ اول، تهران.
- گلی‌پور، مرجان (۱۴۰۰). خطر زندگی میلیون‌ها تهرانی در بافت‌های فرسوده، ۲۹ اسفند ۱۴۰۰، <https://jameh.com/fa/news/24>.
- مدیر عامل سازمان نوسازی شهر تهران (۱۴۰۰). ۳۵ هکتار از بافت منطقه ۲۰ تهران، فرسوده است، ۱۹ خرداد ۱۴۰۰، <https://www.samair.ir/65296>.
- Asma, M. (2016). **Urban Regeneration: A Comprehensive Strategy for Achieving Social Sustainability Historical Squares**. Third International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences and Arts, 2, 861-868.
- Chahardowli, M. Sajadzadeh, H. (2022). **A strategic development model for regeneration of urban historical cores: A case study of the historical fabric of Hamedan City**, Land Use Policy, 114 (2022) 105993.
- Chi Man Hui, E. Chen, T. Lang, W. & Ou, Y. (2021). **Urban community regeneration and community vitality revitalization through participatory planning in China**, Cities, 110, 103072.
- Hofmeister, W. (2010). **Panorama: Insights into Asian and European Affairs**, published by the KonradAdenauer-Stiftung's "Regional Programme Political Dialogue Asia/Singapore".
- Iaccarino, M. (2019), **Water, Population Growth and Contagious Diseases**, settings Open Access, Water 2019, 11(2), 386; <https://doi.org/10.3390/w11020386>.
- Lak, A. & Hakimian, P. (2019). **Collective memory and urban regeneration in urban spaces: Reproducing memories in Baharestan Square**, city of Tehran, Iran, City, Culture and Society, 18, 100290, 1-10.

- McNabb, G. (2019), **The Population Growth Barrier**, Global Pathways to Water Sustainability, pp 67-81.
- UN-Habitat (۲۰۱۵). **Enhancing Urban Rural Linkages to Harness the Transformative Power of Urbanization for Sustainable Development**, Nairobi, Kenya.
- United Nations (2019). **World Population Prospects 2019**, Department of Economic and Social Affairs Population Division, New York, 2019.

