



کاوه حاجی علی اکبری، کارشناس  
ارشد معماری، دانشگاه تهران  
kaveh\_haa@yahoo.com

# نقش نوسازی در توسعه نظارت اجتماعی

## راهکارهای مؤثر بر افزایش هویت، نظارت و امنیت اجتماعی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

**چکیده:** مداخله در بافت‌های فرسوده شهری در ایران با رویکرد کاهش آسیب‌پذیری در مقابل مخاطرات طبیعی برنامه‌ریزی شده است؛ بر همین اساس شاخص‌های شناسایی این محدوده‌ها مبتنی بر ویژگی‌های کالبدی است و اقدامات نیز با محوریت تخریب و نوسازی توسط مردم و حمایت دولت و شهرداری‌ها صورت می‌گیرد. بر اساس رویکردهای موجود برنامه‌ریزی و اجرا، حداقل دو تغییر در شرایط موجود انتظار می‌رود: بهبود شرایط مسکن و تأمین خدمات مورد نیاز. با توجه به غلبه سکونت در وضع موجود، برنامه‌های نوسازی مسکن دارای دامنه و ابعاد گسترده‌تری است. در خصوص ساخت مسکن نیز با وجود امکان به کارگیری رویکردهای مختلف در افزایش ایمنی مسکن در مقابل زلزله (بهسازی، مقاوم‌سازی و ...)، روش تخریب و نوسازی مجدد از شرایط مهیاتر و حمایت‌های مشخصی در قوانین و ضوابط برخوردار است.

تخریب و ساخت مجدد مسکن در بافت‌های فرسوده با انگیزه‌های اقتصادی صورت گرفته و منجر به ایجاد واحدهای مسکونی جدید می‌شود. همچنین ضوابط طرح‌های شهری نیز، تغییراتی را در سایر شرایط از قبیل عرض گذر ایجاد می‌کند. در نتیجه این احتمال وجود دارد که در اثر نوسازی، شاخص‌هایی همچون هویت، نظارت و امنیت دستخوش تغییر شود. این نوشتار در جستجوی پاسخ به این سؤال است که آیا می‌توان با به کارگیری روش‌ها و ضوابطی، سطح شاخص‌های اجتماعی را در فرایند نوسازی بهبود بخشید؟ مشارکت به معنای سهم شدن ذی‌نفعان در فرایند برنامه‌ریزی و اقدام است. از آنجا که نوسازی توسط مالکان و با مشارکت سرمایه‌گذاران و سازندگان خصوصی صورت می‌گیرد و دولت و شهرداری‌ها از طریق سیاست‌های تشویقی از این فرایند حمایت می‌کنند، در فرایند ساخت مسکن این موضوع به عنوان عامل ثابت در نظر گرفته می‌شود.

هویت به مفهوم امکان بازشناسی یک مکان از مکان‌های دیگر و در قالب هویت فردی و اجتماعی قابل تبیین است. در بافت‌های فرسوده، برخی فعالیت‌های اجتماعی در سطح واحدهای همسایگی و محله صورت می‌گیرد و هویت خاصی را ایجاد می‌کند. این فعالیت‌ها در فضاهای نیمه‌عمومی و نیمه‌خصوصی همچون کوچه و حیاط اتفاق می‌افتد. در فرایند نوسازی به دلیل از بین رفتن حیاط و تبدیل الگوی سکونت مستقل به آپارتمان‌نشینی و همچنین تعریض گذر و حضور بیشتر خودرو و کاهش ارتباط آن با پیاده، فعالیت‌های هویت‌بخش نیازمند بستر جدیدی برای تداوم است.

نظارت اجتماعی منجر به حق استفاده آزادانه و امکان تغییر در فضا می‌شود. در بافت‌های فرسوده به دلیل سلسله‌مراتب قوی در فضاهای عمومی، امکان نظارت اجتماعی بیشتری وجود دارد. همچنین به خاطر انسجام گروه‌های ساکن، نظارت بر رفتار، شکل قوی‌تری دارد.

شاخص‌های متعددی برای سنجش امنیت در فضای شهری وجود دارد. می‌توان به مواردی همچون چشمان خیابان، اختلاط کاربری‌ها و فضاهای پویا اشاره کرد. همچنین امنیت ناشی از نبود مخاطرات طبیعی نیز قابل اشاره است که در بافت‌های فرسوده در سطح بسیار پایینی قرار دارد.

در فرایند نوسازی (تخریب و نوسازی توسط ساکنان)، امنیت ناشی از نبود تهدیدات محیطی افزایش پیدا کرده و مشارکت ساکنان سبب حفظ و ارتقای شاخص‌های نظارت اجتماعی می‌شود. پیش‌بینی فضاهای باز همگانی به عنوان بستر تعامل اجتماعی می‌تواند هویت، نظارت و امنیت بافت را افزایش دهد. تقویت نهادهای محلی نیز باعث افزایش نظارت اجتماعی می‌شود.

**واژگان کلیدی:** بافت‌های فرسوده شهری، نوسازی، مشارکت، هویت، نظارت، امنیت.

تصویر ۱ : فعالیت‌های فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی مفاهیمی چون حیات مدنی را ایجاد می‌کند که از عوامل ایجاد هویت در جامعه است. عکس : کاوه حاجی علی اکبری، ۱۳۸۴.

Pic1: Using space; social identity's factor. Photo: Kaveh Haji Ali Akbari, 2005.

تصویر ۱  
Pic 1



نمی‌شود، اما در روش تخریب و نوسازی از یک سو، شیوه سکونت از واحدهای مستقل به آپارتمان تبدیل می‌شود و از سوی دیگر تعداد واحدهای مسکونی نسبت به وضع موجود افزایش پیدا می‌کند. لذا پرسشی که در این میان مطرح می‌شود این است که با توجه به وجود سطحی از هویت، نظارت و امنیت در این محدوده‌ها و با توجه به اینکه نوع سکونت در اثر نوسازی دستخوش تغییر می‌شود، آیا می‌توان با پیش‌بینی راه‌حل‌های برنامه‌ریزی و طراحی، سطح هویت، نظارت و امنیت را در حین نوسازی افزایش داد؟

### تعریف مؤلفه‌های مؤثر

مشارکت : واژه مشارکت در لغت به معنی درگیری و تجمع برای منظوری خاص است. در فرهنگ انگلیسی آکسفورد، مشارکت به معنای "عمل یا واقعیت شرکت کردن، بخشی از چیزی را داشتن یا تشکیل دادن" آورده شده است (حسینی، ۱۳۸۷). مؤسسه تحقیقاتی ملل متحد، مشارکت را "کوشش‌های سازمان‌یافته برای افزایش کنترل بر منابع و نهادهای تنظیم‌کننده در شرایط اجتماعی معین، از سوی برخی از گروه‌ها و جنبش‌هایی که تاکنون از حیطه اعمال چنین کنترلی محروم و مستثنی بوده‌اند" تعریف می‌کند (غفاری، ۱۳۸۵). آرنشتاین (sherry r.arastein) نیز مشارکت را "فرایند سهیم شدن مردم در قدرت، جهت تأثیرگذاری بر رفتار دولت" می‌داند (حاجی علی اکبری و دیگران، ۱۳۹۰).

هویت : در فرهنگ فارسی معین، هویت به معنای "آنچه موجب شناسایی شخص باشد"، معنی شده است. در حقیقت هویت مجموعه‌ای از صفات و مشخصات است که باعث تشخیص یک فرد از افراد دیگر و یا یک شیء از اشیای دیگر می‌شود (بهبادفر، ۱۳۸۷). لینچ (Lynch) هویت را ساده‌ترین شکل "معنی" و به عنوان حدی که شخص می‌تواند یک مکان را به عنوان مکان متمایزی از سایر مکان‌ها شناخته و یا بازشناسی کند، تعریف کرده است. از دیدگاه وی، آشنایی زیاد، درست مانند یک شکل خاص، موجب ایجاد حس مکان می‌شود. همچنین رویدادها نیز می‌توانند دارای هویت باشند (به معنی مناسبت)؛ (لینچ، ۱۳۷۶).

نظارت<sup>۴</sup> : نظارت در زبان فارسی به معنای وارسی و تفتیش و به معنای مراقبت نسبت به اجرای امری است (غفاری فر، ۱۳۸۱). انسان نظارت را بر قطعات زمین و همچنین بر توده‌هایی که همراه شخص است اعمال می‌کند. نظارت‌های فضایی آثار و نتایج روانشناسی قوی

ساختار سازه‌ای برای مقاوم سازی، امکان بروز و ظهور پیدا نکرده است. در نتیجه به دلیل نبود مسایل فوق، راهکار تخریب و نوسازی از شرایط مهیابتری برای تحقق برخوردار است. نوسازی مسکن در بافت‌های ناپایدار و فرسوده شهری به دو روش امکان‌پذیر است :

- ساخت‌وساز انفرادی؛
- ساخت‌وساز از طریق تجمیع پلاک‌ها (به دلیل عدم امکان ساخت در برخی پلاک‌های ریزدانه و پیش‌بینی تراکم تشویقی یا سایر عوامل در این حالت که منجر به کسب زیربنای بیشتری می‌شود).

آنچه در هر دو روش فوق مشترک است، ساخت مسکن براساس منافع اقتصادی است، بدین معنی که اگر شرایط محیطی (ارزش زمین و مسکن در یک محدوده)، مشوق‌های پیش‌بینی شده (تراکم تشویقی، تسهیلات، معافیت از پرداخت عوارض و ...) و تقاضای خرید (نبود شرایط رکود و ناهنجاری‌های خاص محیطی) امکان دستیابی به حداقل سود مورد انتظار را فراهم کند، نوسازی اتفاق می‌افتد و در غیراین‌صورت، بافت در شرایط موجود باقی می‌ماند.

در صورت بهبود کیفیت مسکن براساس راهکار مقاوم‌سازی، الگوی سکونت و به تبع آن شاخص‌های اجتماعی همچون هویت، نظارت و امنیت دچار تغییر

### مقدمه

◀ طرح مسئله بافت‌های فرسوده شهری در دهه گذشته و پی‌گیری رویکرد نوسازی در این محدوده‌ها با هدف برنامه‌ریزی و مداخله برای کاهش آسیب‌پذیری در مقابل زلزله صورت گرفته است. شاخص‌های شناسایی این محدوده‌ها نیز با تأکید بر کیفیت سیستم سازه‌ای، امکان امدادسانی و تعداد جمعیت در خطر تعیین شده است (مهندسان مشاور بوم‌سازگان، ۱۳۸۵). به همین دلیل رویکرد عمومی در سطح ملی، فراهم کردن زمینه تخریب و نوسازی این محدوده‌ها با کمک و حمایت دولت و شهرداری‌ها است. براین اساس، حداقل تغییرات کالبدی ناشی از نوسازی شامل موارد زیر است :

- بهبود شرایط کالبدی فضاهای سکونتی توسط ساکنان این محدوده‌ها در قالب مقاوم‌سازی و نوسازی؛
- تأمین خدمات و زیرساخت‌ها در قالب عقب‌نشینی و تعریض گذرهای موجود، احداث کوچه‌ها و خیابان‌های جدید و سایر خدمات مورد نیاز ساکنان توسط شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های اجرایی.

با وجودی که یکی از ساده‌ترین راهکارهای ممکن جهت بهبود استحکام مسکن، مقاوم‌سازی سازه‌های موجود است، اما بنا به دلایلی از قبیل عدم حمایت مالی، عدم انطباق با برخی ضوابط طرح‌های تفصیلی (تعریض اجباری) و نبود

نظیر احساس هیجان، رضایت، غرور یا تسلیم در پی دارند. یکی از حقوقی که سبب ایجاد حس مالکیت و تقویت نظارت می‌شود، حق استفاده و عمل و رفتار آزادانه در یک مکان و حق تغییر و اصلاح است. سکونتگاه خوب، سکونتگاهی است که در آن نظارت بر مکان، "مطمئن"، "سازگار" و "مسئول" باشد (لینچ، ۱۳۷۶).

امنیت: پژوهشگران امنیت را به معنی حمایت از ارزش‌ها و مقابله با خطرهای دشمن می‌دانند (الیاسزاده مقدم و ضابطیان، ۱۳۸۹). جیکوبز (Jane Jacobs) ویژگی‌های عمده جهت ایمن‌سازی خیابان‌ها را این‌گونه برمی‌شمارد: لزوم تفکیک روشن فضاهای عمومی و خصوصی، اشراف ساختمان‌ها بر خیابان (افزایش چشمان ناظر بر خیابان) و خلق فضاهای پویا که سبب ترغیب افراد برای حضور در خیابان می‌شود. تأکید اسکار نیومن (Oscar Newman) بر خلق فضاهای قابل دفاع بود که دارای چهار عنصر اصلی برای طراحی است. این عناصر به صورت جداگانه یا در کنار هم در خلق مفهوم فضای قابل دفاع نقش داشتند. این مفاهیم عبارتند از: قلمرو، نظارت، تصویر ساختمان و کنار هم قرار گرفتن تسهیلات مسکونی در کنار تسهیلات دیگر (دببچی، لاریمان و پورانی، ۱۳۹۲).

امنیت دارای ابعاد بسیار گسترده و در مقیاس خرد و کلان است. یکی از جنبه‌های امنیت، امنیت شهری است که می‌توان در دو حوزه تهدیدات محیطی مانند سیل، زلزله و تهدیدات انسانی همانند تهدیدات مالی و جانی مورد بررسی قرار داد.

**مؤلفه‌های مؤثر در بافت‌های فرسوده (وضع موجود)**  
**مشارکت:** در ساخت مسکن در محدوده‌های فرسوده شهری می‌توان طیفی از مداخله متمرکز توسط مجری (دولتی یا عمومی) تا عدم اقدام و تبعیت از سازوکار بازار را در نظر گرفت. در مداخله متمرکز، به دلیل وسعت، ابعاد مختلف و پیچیدگی‌های مسئله از یک سو و محدودیت‌های مالی، اجرایی و مدیریتی مجریان وابسته به دولت و شهرداری از سوی دیگر، پروژه‌های تعریف شده یا به نتیجه نمی‌رسد و یا هزینه‌های مرتبط با آن تا حد نامحدودی افزایش پیدا می‌کند. تبعات پس از اجرای این قبیل پروژه‌ها نیز خود معضلات جدیدی را ایجاد می‌کند. در فرض عدم اقدام نیز، به دلیل نبود توانایی مالی نزد ساکنان و عدم وجود جذابیت‌های اقتصادی برای جذب سرمایه‌گذار، نوسازی اتفاق نمی‌افتد. بر همین اساس راهکارهای تحقق‌پذیر باید عدم مداخله اجرایی توسط دولت و شهرداری را در کنار پیش‌بینی ابزارهای حمایتی تحت پوشش قرار دهد. مهم‌ترین پیامد نوسازی مسکن توسط ساکنان، جلوگیری از جابجایی جمعیت در فرایند نوسازی است و بسیاری از جنبه‌های منفی نوسازی (از قبیل کاهش سرمایه اجتماعی، احساس تعلق، هویت و ...) را کاهش داده و کنترل می‌کند. همچنین این رویکرد نسبت به اقدام مستقیم توسط دولت هزینه‌های اقتصادی و اجتماعی کمتری دارد.

**هویت:** عناصر طبیعی، انسان‌ساخت و اجتماعی متعددی در شکل‌گیری هویت فردی و اجتماعی در بافت مؤثر هستند. در حوزه عناصر اجتماعی، فعالیت‌های خاص موجود در محدوده منجر به شکل‌گیری هویت خاصی می‌شود (تصویر ۱).  
 از آنجا که فعالیت‌های انسانی در فضاهای مشخص

شکل می‌گیرند، بررسی بستر شکل‌گیری فعالیت در شناسایی شاخص‌های هویت‌بخش اهمیت دارد. برخی عناصر کلیدی که در حین نوسازی دستخوش تغییر شده و می‌تواند بر تغییر هویت ساکنان تأثیر داشته باشد، عبارتند از:

- حیات؛ به عنوان فضایی آستانه‌ای و حدفاصل فضای خصوصی (خانه) و فضای نیمه‌عمومی (کوچه) که از یک طرف پاسخگوی برخی نیازهای کالبدی و عملکردی خانواده و از طرف دیگر بستر انجام برخی فعالیت‌های مشترک بین همسایگان است.

- کوچه و بن‌بست؛ به عنوان محل بازی کودکان و نوجوانان، محل گفتگو و ارتباط همسایگان و انجام فعالیت‌های مشترک اجتماعی. این فضا به دلیل نفوذپذیری پایین، واجد کارکرد نیمه عمومی است.

**نظارت:** در بافت‌های فرسوده نظارت در دو شکل نظارت بر مکان و نظارت بر رفتار قابل تفکیک است. در خصوص نظارت بر مکان، به دلیل سلسله مراتب قوی بین فضاهای عمومی، نیمه‌عمومی، نیمه‌خصوصی و خصوصی (به طور کلی، وجود سازمان فضایی قابل ادراک)، ساکنان و استفاده‌کنندگان حق استفاده، عمل و رفتار آزادانه و حتی اختصاص به خود بیشتری را در برخی فضاهای نیمه‌عمومی و نیمه‌خصوصی مثل کوچه و بن‌بست احساس می‌کنند. همچنین در این گونه فضاها امکان بیشتری برای تغییر و اصلاح وجود دارد (تصویر ۲). در مورد نظارت بر رفتار نیز، از یک‌سو به دلیل انسجام بیشتر گروه‌های اجتماعی و از سوی دیگر به دلیل سابقه بیشتر سکونت، محدودیت‌های بیشتری بر رفتار ساکنان اعمال می‌شود. همکاری‌های مشترک ساکنان محله به صورت سازمان‌یافته یا طبیعی در قالب نهادهای مذهبی، اجتماعی، اقتصادی و صنفی نیز سطح نظارت متقابل را افزایش می‌دهد.

**امنیت:** امنیت در بافت‌های فرسوده شهری از جنبه‌های مختلف قابل بررسی است:

- تهدیدات محیطی: به دلیل قرارگیری کشور بر کمربند زلزله و تراکم ساختمان‌های کم‌دوام و بی‌دوام در محدوده‌های فرسوده، امنیت ناشی از عدم وجود تهدیدات محیطی در نازل‌ترین سطح در این بافت‌ها قرار دارد.

- تهدیدات انسانی: به نظر می‌رسد در بافت‌های فرسوده این شاخص در ارتباط مستقیم با مقوله فقر شهری قرار دارد. به دلیل تراکم دهک‌های پایین درآمدی در این عرصه‌ها، امکان شکل‌گیری فعالیت‌ها و رفتارهای مؤثر با کاهش امنیت در بافت‌های فرسوده بیشتر از محدوده‌هایی است که در آنجا شاخص فقر شهری کمتر است.

- اختلاط عملکردی: به دلیل غلبه قاطع مسکن در بافت‌های فرسوده و نبود اختلاطی از کاربری‌های پشتیبان و تقویت‌کننده سکونت، سطح امنیت ناشی از تنوع و اختلاط در این محدوده‌ها که منجر به سرزندگی فضای شهری و افزایش سطوح تعاملات اجتماعی می‌شود، پایین است.

- به دلیل وجود سطح مناسبی از نظارت، عوامل مرتبط با نظارت اجتماعی (قلمرو و چشمان ناظر بر خیابان) در وضعیت مناسبی قرار دارند.

شاخص‌های مؤثر بر مؤلفه‌های مورد بررسی در قالب جدول ۱ جمع‌بندی شده است:

جدول ۱. جمع‌بندی مؤلفه‌های مؤثر.  
 مأخذ: نگارنده، ۱۳۹۲.

Table 1. Summary of effective factors.  
 Source: Author, 2014.

مؤلفه	شاخص مؤثر
مشارکت	مشارکت ساکنان در نوسازی مسکن
هویت	حیات؛ به عنوان فضای چندعملکردی و اجتماعی
	کوچه؛ به عنوان فضای چندعملکردی و اجتماعی
نظارت	سلسله‌مراتب فضاهای عمومی
	انسجام گروه‌های اجتماعی
	سابقه سکونت
	همکاری‌های مشترک ساکنان
امنیت	مخاطرات طبیعی
	فقر اقتصادی
	اختلاط عملکردی

**تغییرات حادث بر شاخص‌های مؤثر در حین نوسازی**  
**مشارکت:** همان‌گونه که در مقدمه عنوان شد، در قوانین کشور نوسازی مسکن در این محدوده‌ها مبتنی بر اجرا توسط ساکنان پیش‌بینی شده است. در حال حاضر ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده شهری توسط مالکان (خودمالکی) و یا با مشارکت سرمایه‌گذاران و سازندگان حقیقی و حقوقی خصوصی (مشارکت مدنی) صورت می‌گیرد. در این حوزه دولت و شهرداری‌ها قایل به نقش اجرایی برای خود نیستند و از طریق ارائه بسته‌های تشویقی همچون تسهیلات بدون سپرده بانکی، تخفیف ۵۰ تا ۱۰۰ درصد هزینه عوارض ساخت و تراکم تشویقی، از نوسازی مسکن حمایت می‌کنند. لذا در این مقایسه، "مشارکت" به عنوان عامل ثابت و موجود فرض می‌شود.

**هویت:** به دلیل وجود الگوی آپارتمان‌نشینی به عنوان تنها شیوه سکونت جایگزین، در فرایند نوسازی حیات جایگاه خود را در سلسله‌مراتب فضاهای شهری به عنوان یک فضای نیمه‌خصوصی از دست داده و نقش نیمه‌عمومی پیدا می‌کند. همچنین این فضا با کاهش کارکرد اجتماعی، تبدیل به فضای عملکردی می‌شود.

کوچه به دلیل تعریض پیش‌بینی شده در طرح‌های بالادست، نفوذپذیری بیشتری پیدا کرده و در اختیار خودرو قرار می‌گیرد، لذا کارکرد غالب اجتماعی خود را از دست می‌دهد.

فضای بن‌بست نیز یا مشابه کوچه دچار تغییر کارکرد می‌شود و یا در اثر تجمع پلاک‌های مجاور، به مساحت زمین اضافه شده و حذف می‌شود.

**نظارت:** سلسله‌مراتب فضاهای عمومی: همان‌گونه که اشاره شد، به دلیل عمومی‌تر شدن کارکرد گذرهای مجاور، سطح نظارت کاهش پیدا می‌کند.

انسجام گروه‌های اجتماعی: در این حوزه می‌توان به افزایش تعداد واحدهای مسکونی در اثر نوسازی اشاره کرد. به عنوان مثال طبق آمار موجود در شهر تهران، به ازای هر واحد تخریب شده در بافت‌های فرسوده، ۲/۶ واحد ایجاد شده است. واحدهای ساخته شده، ساکنان جدیدی را به محله اضافه می‌کند، اما به دلیل نوسازی توسط ساکنان و وجود هسته اولیه‌ای از ساکنان، بافت اجتماعی در محدوده دچار تغییرات بنیادین نمی‌شود.

سابقه سکونت: به دلیل وجود عامل مشارکت و باقیماندن ساکنان اولیه، در این خصوص نیز تغییرات خاصی حادث



- حسینی، سید جواد. (۱۳۸۷). مشارکت پایدار مردمی در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری. مشهد: انتشارات سخن گستر.
- ذبیحی، حسین. لاریمیان، تایماز، و پورانی، حمیده. (۱۳۹۲). ارایه مدل تحلیلی برای ارتقای امنیت شهری از طریق رویکرد امنیت طراحی. فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، (۱۷۵): ۱۱۹-۱۳۶.
- شهرداری مشهد، مدیریت توسعه و پژوهش. (۱۳۹۱). ارتقای امنیت شهری با تأکید بر محیط و فضای شهری. مشهد: انتشارات طرح.
- غفاری، غلامرضا. (۱۳۸۵). بررسی موانع اجتماعی - فرهنگی مؤثر بر مشارکت اجتماعی - اقتصادی سازمان یافته (در قالب NGOها) در جامعه روستایی ایران. تهران: مؤسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی دانشگاه تهران.
- غفاری فر، حسن. (۱۳۸۱). نظارت و کنترل اجتماعی. مجله مطالعات راهبردی زنان، ۱۷: ۱۲۱-۹۰.
- لینچ، کوین. (۱۳۷۶). تئوری شکل خوب شهر. ترجمه: دکتر سید حسین بحرینی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- مهندسان مشاور بوم‌سازگان. (۱۳۸۵). بافت‌های فرسوده شهر تهران. تهران: نهاد مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران.

### پی‌نوشت

۱. مواد ۱۲ و ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه اجرایی آن.
۲. در دوره زمانی ۹۲-۱۳۸۰ در مقابل تخریب ۷۰،۵۶۱ واحد موجود ۲۵۵،۶۳۰ واحد در بافت‌های فرسوده شهر تهران ساخته شده است (مجوز ساخت گرفته است).
۳. United Nations Research Institute
۴. control

### فهرست منابع

- الیاس‌زاده مقدم، سید نصرالدین. و ضابطیان، الهام. (۱۳۸۹). بررسی شاخص‌های برنامه‌ریزی شهری مؤثر در ارتقای امنیت زنان در فضاهای عمومی با رویکرد مشارکتی. نشریه هنرهای زیبا، ۴۴: ۴۳-۵۶.
- بهزادفر، مصطفی. (۱۳۸۷). هویت شهر؛ نگاهی به هویت شهر تهران. تهران: نشر شهر.
- حاجی علی‌اکبری، کاوه، فلاح‌زادگان، مینا، عسگری، حدیثه، لیلیوی، فرهاد. و قوامپور، انسیه. (۱۳۹۰). تسهیل‌گری در بافت‌های فرسوده شهر تهران. تهران: انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران.

نمی‌شود.

همکاری‌های مشترک ساکنان: این شاخص نیز به دلایل پیش‌گفته، به عنوان نقطه قوت باقی می‌ماند. امنیت: مخاطرات طبیعی: با فرض کارآمد بودن سازوکار نظارت بر کیفیت ساخت، نوسازی سبب کاهش سطح خطرپذیری بافت می‌شود.

فقر اقتصادی: نوسازی مسکن بر افزایش ارزش دارایی‌های مشارکت‌کنندگان تأثیر گذار است، اما لزوماً در خصوص افزایش سطح درآمد ما نیز تأثیر خاصی ندارد؛ لذا این شاخص تغییر خاصی نمی‌کند. اختلاط عملکردی: به دلیل عدم تغییر کاربری، این عامل نیز ثابت باقی می‌ماند.

### جمع‌بندی

با برهم‌نهی شاخص‌های گفته شده و با هدف افزایش سطح هویت، نظارت و امنیت در فرایند نوسازی می‌توان این‌گونه نتیجه گرفت:

- نوسازی سبب افزایش امنیت ناشی از نبود تهدیدات محیطی می‌شود.
- مشارکت در نوسازی مسکن سبب حفظ و ارتقای شاخص‌های نظارت اجتماعی در محله می‌شود.
- به منظور ارتقای سطح هویت در محله، باید از طریق پیش‌بینی فضاهای جایگزین (فضاهای اجتماعی)، سطح تعاملات اجتماعی ساکنان را افزایش داد. این فضاها می‌توانند ضمن افزایش تعامل اجتماعی (از طریق ایجاد بسترهای نیمه‌عمومی و نیمه‌خصوصی)، اختلاط عملکردی و سطح امنیت را افزایش دهد (تصویر ۳).
- تقویت نهادهای محلی موجود می‌تواند انسجام اجتماعی را افزایش داده و منجر به تقویت نظارت اجتماعی شود.
- توانمندسازی ساکنان و ایجاد زمینه‌های کسب مهارت و ایجاد و افزایش درآمد، می‌تواند فقر شهری را کاهش داده و امنیت را افزایش دهد. البته باید اذعان کرد این موضوع تا حد زیادی نیازمند چاره‌جویی در مقیاس ملی است.
- در صورت پیش‌بینی فضاهای خدماتی پشتیبان سکونت، افزایش انسجام اجتماعی و امنیت، می‌تواند سابقه سکونت و سرمایه اجتماعی را افزایش داد. ■



تصویر ۲

Pic 2

تصویر ۲: فضای نیمه‌عمومی مانند کوچه وین‌بست، فضایی مناسب جهت انجام فعالیت‌ها و تعاملات مشترک اجتماعی ساکنین است. عکس: کاوه حاجی علی‌اکبری، ۱۳۸۴.

Pic2: Semi-public spaces such as alleys and cul-de-sacs, have adequate spaces for resident activities and social interactions. Photo: Kaveh Haji Ali Akbari, 2005.

# The role of Renovation in the Development of Social Supervision

## Necessary Policies to Improve Social Factors (Identity, Control and Safety) in Decay areas renovation

Kaveh Haji Ali Akbari, M.A in Architecture, University of Tehran, Iran.  
kaveh\_haa@yahoo.com



تصویر ۳ : ساکنان حق استفاده، عمل و رفتار آزادانه را در فضاهای نیمه عمومی مثل کوچه احساس می کنند.

مأخذ: <http://niknam.thrbaft.ir>  
Pic3: Residents has the right to act and behave freely in semi public places such as Alley. Source: <http://niknam.thrbaft.ir>

**Abstract:** Decay areas in Iran have been defined with the factor of vulnerability against natural disasters (especially earthquake). So, executive strategies in these patterns are based on decreasing natural threats. In result, residential areas, as the settlement of 15% of urban population of the country, are the aim of plans and implementations. Because of numerous limitations on using various ways, destructing and rebuilding (renovation) is the common method and owners of current houses and private sector, with the financial support by national and local government, are the executors of renovation (a participatory method); recent rules support this strategy on renovation of decay areas. This approach should improve habitation circumstances and local services.

Financial incentives are the main catalyst of renovation; so, renovation results in more residential units to provide necessary profit. In addition, master and detailed plan of cities enforce parcels to give a part of their area to widen narrow alleys. These changes can impact some social factors such as identity, control, and safety. So, the aim of this paper is to find some solutions to keep and increase mentioned factors.

Participation means giving necessary role to all stakeholders in the planning and implementing process. As mentioned, in renovation process inhabitants and private builders are main actors and government prepares necessary supports (such as loan). So, participation is a fix factor in the essay.

Identity defines the possibility of identifying a

place from other places and is divided to personal and social identity. In distressed areas some social activities generate specific identity in neighborhood. Those activities are done in semi-private and semi-public spaces (such as alley and yard). During renovation, living type changes from personal house to apartment. Also, with widening alley, role of this place changes from pedestrian-base path to car-base way. So, special functions need a new context to remain.

Social control leads to a certain level of freedom in obtaining, using, and changing public space. In deteriorated areas, because of strong hierarchy of public spaces, inhabitants have more possibility to control their neighborhood. Also, because of alike social groups, control on behavior is stronger.

There are many factors to measure safety in urban space. Some factors are street-eyes, mixed-functions, and dynamic spaces. Also, safety of not-existing natural threats can be mentioned which is on a low level.

On renovation process (with participatory methods) natural threats decrease and participation of inhabitants results in keeping and improving social control. In addition, locating public spaces in neighborhood (as a context of social interaction) can increase identity, control, and safety. Empowering local institutes (NGO's) can improve social capital.

**Keywords:** Urban decay areas, Renovation, participation, Identity, Control, Safety.

### Reference list

- Behzadfar, M. (2008). *Identity of City*. Tehran: Nashr-e Shahr press.
- Boom Sazgan consulting engineers. (2006). *Decay areas of Tehran*. Tehran: Institute of master and detailed plan of Tehran.
- Elyaszadeh Moghaddam, S. N. & Zabetian, E. (2011). Effective Planning Factors on improving Women's Safety in Public Spaces. *Journal of Honar-Ha-Ye-Ziba*, 44: 43-56.
- Ghaffari, Gh. (2006). *Investigating Social-Cultural Barriers on Organized Social-Economic Participation in Rural Communities of Iran*. Tehran: Social Research Institute of University of Tehran.
- Ghaffarifar, H. Social Control. *Journal of Womens Strategic Studies*, 17: 90-121.
- Hajjaliakbari, K., Fallah zadegan, M., Asgari, H., Leilavi, F& Ghavampour, E. (2011). *Facilitation in Distressed Areas of Tehran*. Tehran. Renovation Organization of Tehran.
- Hosseyni, S. J. (2008). *Constant Public Association in Reconstruction and development of Urban Distressed Areas*. Mashhad: SokhanGostar publication.
- Lynch, K. (1997). *A theory of Good City Form*. Translated from the English by: S. H. Bahraini. Tehran: University of Tehran publication.
- Municipality of Mashhad, Research and Development Office. (2012). *Improving Urban Safety with the emphasis on Urban Enviroment and Space*. Mashhad: Tarh publications.
- Zabih, H., Larimian, T. & Pourani, H. (2013). Developing an analytical model to increase urban security from the Secured perspective by Designing. (SBD) Approach using fuzzy AHP method (case study: region 17 of Tehran). *Urban- Regional studies and Research Journal*, 5(17): 119-136.