

بررسی سیاست باز آفرینی در بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از ماتریس

SWOT و QSPM^۱

(مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران)

ابوالفضل مشکینی - استادیار گروه جغرافیا، تربیت مدرس

علی موحد - دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه خوارزمی

نرگس احمدی فرد - دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی

پذیرش مقاله: ۱۳۹۵/۱/۱۸ تأیید مقاله: ۱۳۹۵/۱۲/۲۷

چکیده

اجرای ناموفق طرح‌های شهری در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری باعث توجه به رویکردی جدید در پروژه‌های شهری شده است. تأکید طرح‌های جدید شهری بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده به منظور استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده، با ارائه زمینه‌ای از همکاری و توافق مشارکت شهروندان و طرح دیدگاه‌های ضروری‌شان همراه است. با توجه به اهمیت پایداری بازآفرینی شهری در تجهیز بافت فرسوده، هدف از این تحقیق کشف متغیرها و عامل‌های اصلی مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده منطقه ۱۲، از نظر ساکنان است. بدین منظور پرسش‌نامه‌هایی توسط آن‌ها تکمیل و بعد ارزیابی شد. روش تحقیق حاضر از لحاظ هدف، کاربردی و از نظر روش، توصیفی-تحلیلی است. تجزیه و تحلیل از طریق ماتریس تحلیلی SWOT و ماتریس کمی QSPM صورت گرفته است. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که در نحوه اجرای طرح‌های شهری در منطقه ۱۲، باید مشارکت اقشار گوناگون ساکنان و ایجاد سازوکار حمایتی لازم برای جلب سرمایه‌گذاری اقشار مرفه، به عنوان عواملی مهم در پایداری منطقه ۱۲ در نظر گرفته شود.

کلیدواژه‌ها: بازآفرینی، بافت‌های فرسوده شهری، مدل ترکیبی SWOT و QSPM منطقه ۱۲ شهر تهران.

۱. این مقاله برگرفته از رساله دکتری است که تحت حمایت مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران انجام شده است.

مقدمه

بافت مرکزی و قدیمی شهرها که روزگاری مهم‌ترین و بهترین محله‌های مسکونی شهرها بوده‌اند و به دلیل حضور اجتماعات انسانی امروز دارای عناصر تاریخی و به یادمانی باارزش متعددی هستند، در حال حاضر دچار فرسودگی ناکارآمدی شده است (حناچی و پورسراجیان، ۱۳۹۳: ۸-۱۱). زمینه‌های فرسودگی و بررسی فرایند ایجاد بافت‌های فرسوده شهری، در ابعاد کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، زیست‌محیطی و حقوقی- مدیریتی است. این زمینه‌ها و ابعاد، تأثیرات شگرفی را در ایجاد فرسودگی محله‌های شهری به دنبال داشته است. اما به طور کلی و بر اساس مبانی نظری، دو دسته عوامل داخلی و خارجی در پیدایش علل فرسودگی در بافت‌های مرکزی مؤثرند. در ارتباط با عوامل خارجی، یک سری از علل ظهور مناطق فرسوده شهری، هرچند به صورت غیرقطعی مطرح شده‌اند. داونز^۱ عقیده دارد که سرنوشت هر محله نه به وسیله تک‌تک افراد، بلکه به وسیله نیروهای اقتصادی، سیاسی و اجتماعی خارج از محدوده تعیین می‌شود. بیروم^۲ (۱۹۹۲) سیاست‌های دولت در قبال توسعه حومه‌ها را عامل اصلی فرسودگی بافت‌های مرکزی اعلام کرده است. اما در ارتباط با عوامل داخلی، دو مدل تأثیرگذار می‌توانند تشریح‌کننده فرسودگی در بافت باشند. اول، مدل تهاجم و توالی که عامل اصلی فرسودگی در بافت‌های مرکزی را جدایی‌گزینی و عدم یکپارچگی میان جمعیت جدید و جمعیت قدیم در بافت مرکزی می‌داند. دوم، مدل چرخه زندگی که بر اساس مدل تهاجم و توالی شکل می‌گیرد و تغییرات یک محله را به صورت چرخه زندگی تشریح می‌کند. رفتن یک محله از یک مرحله به مرحله بعدی با تغییرات بسیاری همراه است (کشاورز، ۱۳۸۹: ۶۶-۶۷). در هر صورت ارتباط عوامل داخلی و خارجی، در پیشبرد فرسودگی در بافت‌های مرکزی نقش بسیار مؤثری دارد و زندگی انسان را در ابعاد مختلف تهدید می‌کند.

هم‌زمان با بروز مسائل متعدد ناشی از ابعاد متفاوت فرسودگی (کالبدی، زیربنایی، اقتصادی و...) در بافت‌های مرکزی، توجه به بافت‌های فرسوده و رفع ناپایداری در آن‌ها به موضوعی جدی و محوری، به‌ویژه از قرن نوزدهم تا به امروز تبدیل شده است. دست‌اندرکاران، در هر مقطع زمانی رویکردها و سیاست‌های متفاوتی را برای مداخله در بافت‌های فرسوده انتخاب کردند که هر کدام سعی در اصلاح ضعف رویکردها و سیاست‌های قبلی داشتند. یکی از این سیاست‌ها بازآفرینی شهری است. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره‌زنده‌شدن شهری است (زنگی‌آبادی و دیگران، ۱۳۹۰: ۵۸). در بازآفرینی شهری، توسعه شهری به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقای کیفیت زندگی در قالب طرح‌های توسعه شهری رخ خواهد داد (آیینی، ۱۳۸۸: ۷). با توجه به تعریف بازآفرینی شهری می‌توان گفت که طرح‌های بازآفرینی شهری سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده دارند؛ بنابراین سعی دارند با مشارکت شهروندان در تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی، همکاری شهرنشینان و مدیریت‌ها و مشارکت گسترده لایه‌های جوان (فلامکی، ۱۳۸۶: ۸۵)، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت بازگردانند. رویکرد بازآفرینی شهری یک راهبردی یکپارچه از فرایند تصمیم‌سازی ارائه و زمینه را برای همکاری، توافق و

اتحاد استراتژیک ایجاد می‌کند. به علاوه برای مشارکت گروه‌های ذی‌نفع و طرح دیدگاه‌هایشان درباره فرسودگی شهری، مشکلات و شیوه‌های حل آن ضروری است. مزیت این رویکرد در این است که فرسودگی را چنان‌که به وسیله مردم درک می‌شود، نشان می‌دهد. برای این کار لازم است که اجتماع محله‌ای، چشم‌اندازی از محله و مشکلات آن داشته باشند تا بتوان منطقه بازآفرینی شده را توسط آنان بسط و توسعه داد (European Commission, E, 2006: 19).

با توجه به مزایای ارائه شده در دیدگاه بازآفرینی و به دلیل تأکید اصلی آن بر رویکرد مشارکتی، این دیدگاه می‌تواند در منطقه ۱۲ تهران نیز مورد توجه قرار گیرد تا بدین طریق بتوان با استفاده از الگوهای مشارکتی جمعی، از نیروهای همه بهره‌وران در جهت سامان‌دهی بافت‌های فرسوده، در راستای نیل به اهداف توسعه پایدار بهره گرفت. منطقه ۱۲ از جمله مناطق قدیمی شهر تهران است که به علت کمبود امکانات و خدمات و تجهیزاتی شهری از طرفی و نفوذ کاربری‌های تجاری و فرامنطقه‌ای از طرف دیگر، بخش زیادی از ساکنان قدیمی آن، منطقه را ترک کرده و واحدهای مسکونی زیادی در آن به انبار و کارگاه و همچنین سکونتگاه کارگران این واحدها تبدیل شده است. بخشی دیگر از واحدهای مسکونی درون بافت، مخروبه و متروکه شده و به صورت مأمّن معتادان، فروشندگان و توزیع‌کنندگان مواد مخدر و مجرمان و کجروان اجتماعی درآمده است که ناامنی اجتماعی و در نتیجه دامن‌زدن به گریز جمعیت را نیز سبب شده است. موضوع مشارکت مردمی در بافت‌های فرسوده، بخصوص در منطقه ۱۲ شهر تهران می‌تواند به عنوان تفکری خلاق بر اساس نظریه شهر خلاق توسط طراحان شهری مورد توجه قرار گیرد تا بتواند شرایطی جدید را در یک مجموعه خاص به وجود آورد (Ernawati, 2005: 6). این شرایط حرکت به سوی توسعه بومی را افزایش و سبب جذب افراد به این مکان‌ها خواهد شد. علاوه بر آن مانع از جابه‌جایی افراد و انتقال آن‌ها به مکان‌های دیگر و از بین رفتن بنیان‌های زندگی اجتماعی بومی می‌شود. ضرورت این مسئله در حفظ هم‌زمان بافت، همراه با جوامع ساکنان آن‌هاست (Trotter, 2001: 32).

با این مقدمه، پژوهش حاضر سعی می‌کند تا با بررسی نظریات ساکنان منطقه ۱۲، به بررسی و کشف عوامل اصلی در پروژه‌های بهسازی و بازآفرینی شهری بپردازد.

مبانی نظری

در ادبیات شهرشناختی و مرمت شهری جهانی، بیش از سه دهه است که واژه بازآفرینی برای گسترش فضای نظریه‌ای متخصصان به میان آمده است. بازآفرینی، در مطالعات شهری به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن و از نو رشد کردن است (لطفی، ۱۳۹۱: ۸۰). سیاست بازآفرینی شهری با اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری و به دنبال پایداری در برنامه‌ریزی شهری مورد توجه قرار گرفت. در چنین توسعه‌ای به جای گسترش افقی، می‌توان گزینه‌هایی چون رشد عمودی، احیای بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد، استفاده بهینه از اراضی بایر و رهاشده درون شهر، تغییر کاربری‌های نامتناسب با زندگی امروزی نظیر زندان‌ها، پادگان‌ها، کارخانه‌ها و صنایع مزاحم و... را مطرح کرد. بازآفرینی در بخش‌های مرکزی و فرسوده شهر، تلاش و عملی است جامع و یکپارچه برای به زندگی برگرداندن بافت‌ها و مناطق رو به زوال. این فرایند از متوقف کردن فرایند فرسودگی آغاز و به بازآفرینی فضا و مکان و در کل به خلق هویتی جدید متناسب با وضعیت زندگی مردمان عصر حاضر می‌انجامد (حاجی‌پور و خلیلی، ۱۳۸۷: ۳۵۱).

سیاست بازآفرینی شهری در درجه اول با پویامندی‌های نهادی و سازمانی در مدیریت تغییر شهری سروکار دارد (Roberts, 2003: 21). این سیاست در مناطق فرسوده با تأکید بر نگرش تعامل و مشارکت‌های راهبردی محلی، تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست، بلکه به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم با هدف ارتقای کیفیت زندگی است (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۱۶). برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده با هدف ارتقای کیفیت زندگی ابتدا نوعی مشارکت و هماهنگی بین تمامی عناصر درگیر شکل گرفته و تغییر و واگذاری قدرت از دولت مرکزی به دولت محلی به‌منظور سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده مورد توجه قرار می‌گیرد (ادب، ۱۳۸۷: ۴۱). استفاده بهینه از امکانات بالقوه درون شهری بافت‌های فرسوده برای تأمین نیازهای جدید و ایجاد اولویت برای احیای بافت فرسوده و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی در آن، به دلایل ایفای نقش انعطاف‌پذیر و همسو با نیازهای مردم و بهره‌گیری گسترده از مشارکت مردمی، با صرف کمترین بودجه، از بیشترین قابلیت اجرا در رهیافت بازآفرینی برخوردار است (شاهوی و سلطانی، ۱۳۸۷: ۶۶۵).

جدول ۱. اصول بازآفرینی در بافت‌های شهری

اصول برنامه بازآفرینی مؤثر و کارآمد در بافت‌های شهری
- شکل جامع‌تری از راهبرد و عمل؛
- تأکید بیشتر بر رویکردهای یکپارچه: دگرگونی کالبدی همراه با بهبود وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی یک ناحیه در کنار دو هدف اصلی کارآمدی اقتصادی و عدالت اجتماعی؛
- مشارکت چندبخشی با تأکید بر نقش جوامع محلی؛
- معرفی مجدد یک چشم‌انداز راهبردی درازمدت؛
- قبول این احتمال که برنامه‌های اجرایی اولیه، در صورت لزوم باید همسو با تغییر شرایط اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و مدیریتی، جرح و تعدیل یابند؛
- قبول منحصربه‌فرد بودن مکان: چارچوب‌های سازمانی و فضایی برای بازآفرینی در طی زمان و هم به لحاظ مکانی تفاوت می‌کند؛
- تعادل و موازنه میان سرمایه‌گذاری دولتی - خصوصی و داوطلبانه؛
- معرفی ایده جامع‌تری از پایداری زیست‌محیط.

Source: Ozlem Guzey, 2009: 29

رویکرد بازآفرینی، مشارکت مردمی را به‌عنوان یکی از ارکان اصلی برنامه‌ریزی خود (راهبرد، مشارکت و پایداری) در نظر دارد و به آن در تمامی مراحل طرح‌های شهری، برنامه‌ریزی و اجرا توجه می‌کند (Hall, Jenkins, 1998: 114). موفقیت چنین برنامه‌هایی از سویی احتیاج به مکتب نظارت و کنترل در فعالیت‌های مداخله‌گرانه آن‌ها دارد تا بدین طریق دستیابی به ایجاد چارچوبی که درون آن اشکال جدیدی از تلاش جمعی وجود دارد، ممکن شود و از سوی دیگر

احتیاج به تفکر درباره شهرها، محلات و شناخت روابط میان مشکلات، فرصت‌ها، قوت‌ها و ضعف‌های مختلف دارد. در این زمینه سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان، توسعه‌دهندگان، طراحان، معماران و مهندسان باید خود را به‌عنوان مسئولان تحول ببینند؛ اما قبل از آن لازم است به دنبال راه‌حل‌های خلاقانه و بازآفرینی شهرها و محلات بوده و حامی یک شکل پایدارتر مداخله و بهسازی در بافت فرسوده با توجه به نظر ساکنان باشند. در این صورت است که بازآفرینی به‌خودی‌خود رویکردی پایدار خواهد بود.

روش پژوهش

این پژوهش از لحاظ هدف، کاربردی و از لحاظ روش انجام، توصیفی-تحلیلی است. برای جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های مورد نیاز، از بررسی‌های اسنادی و همچنین مطالعات میدانی از قبیل مصاحبه و پرسش‌نامه استفاده شده است. آزمون روایی که در این پژوهش به کار گرفته شده، روایی صوری و محتوایی است. پرسش‌نامه‌ها در اختیار استادان و متخصصان برنامه‌ریزی شهری، به‌ویژه بافت فرسوده شهری قرار گرفت تا مورد آزمون صوری و محتوایی قرار گیرد. همچنین، از نظرها و پیشنهادهای دانشجویان و محققان رشته‌های مختلف مرتبط با برنامه‌ریزی شهری استفاده شد. سپس اصلاحات و تعدیلات با توجه به نظرها و پیشنهادهای آنان انجام شد. در نتیجه، برخی پرسش‌های پرسش‌نامه اصلاح، حذف یا اضافه شد. در این پژوهش نیز از روش آلفای کرونباخ برای تعیین پایایی پرسش‌نامه استفاده شده است. ضریب آلفای کرونباخ برای کل پرسش‌نامه‌ها برابر با ۰/۹۱ به دست آمد. با توجه به اینکه اگر آلفای کرونباخ بالای ۰/۷۰ درصد باشد، نشان‌دهنده پایایی بالای سنج است (مؤمنی و فعال قیومی، ۱۳۸۶: ۲۱۱)، بنابراین پرسش‌نامه استفاده‌شده از پایایی بالایی برخوردار است.

جامعه آماری پژوهش، ساکنان بافت تاریخی منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران است. جمعیت این بافت در سال ۱۳۹۲ حدود ۲۳۷۵۰۳ نفر برآورد شده است. نمونه آماری نیز با استفاده از فرمول کوکران، ۳۸۴ نفر تعیین شد. روش نمونه‌گیری نیز به‌صورت تصادفی ساده است. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات و ارائه راهبردهای بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه، از ماتریس تحلیلی SWOT و ماتریس کمی QSPM، به‌صورت ترکیبی استفاده شده است؛ زیرا ماتریس راهبردی کمی یک فرایند سلسله‌مراتبی را ایجاد می‌کند که به دلیل ضعف‌های تکنیک سوات به‌صورت ترکیبی با آن، به شرح زیر مورد توجه قرار می‌گیرد:

الف) ماتریس قوت-ضعف-فرصت^۱ تهدید (SWOT)؛

ب) تشکیل ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE)^۱؛

ج) تشکیل ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE)^۲؛

ه) ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی (QSPM).

1 . External Factor Evaluation Matrix

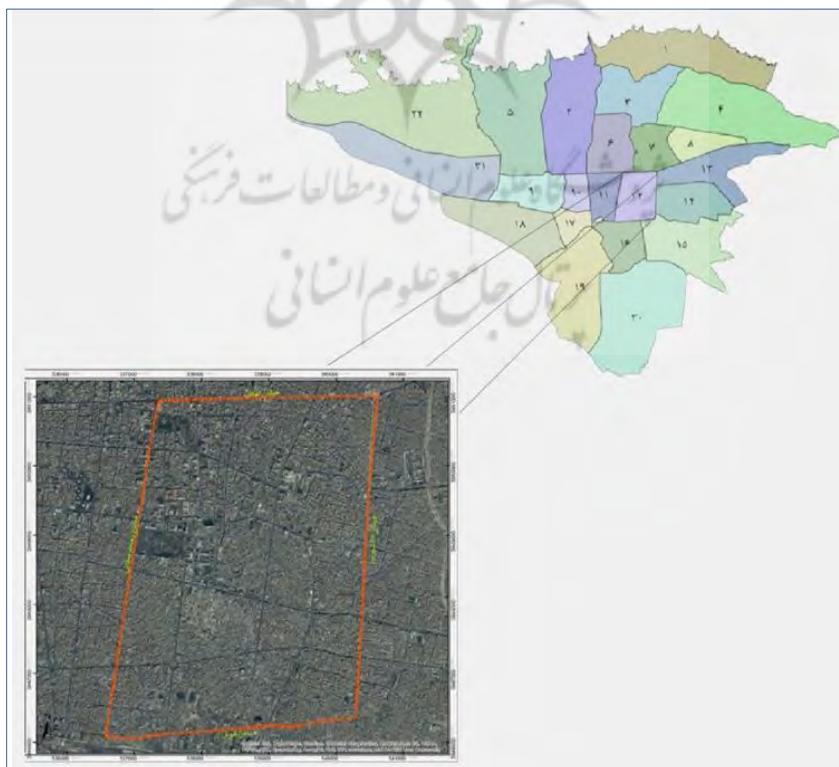
2 . Internal Factor Evaluation Matrix

در توضیح بیشتر این مدل باید اشاره کرد که تحلیل قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT) یک ابزار و تکنیک خوب برای تجزیه و تحلیل عوامل داخلی و خارجی سازمان است. ولی همان طور که گفته شد، در مراحل اندازه‌گیری و ارزیابی دارای نواقصی است؛ زیرا عمدتاً SWOT براساس تجزیه و تحلیل کیفی در فرایند برنامه‌ریزی عمل می‌کند. بنابراین یک رویه کارآمد برای برنامه‌ریزی استراتژیک این است که بعد از بررسی عوامل داخلی و خارجی ماتریس SWOT، ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی QSPM را ایجاد کنیم. SWOT به‌عنوان یک ابزار تجزیه و تحلیل می‌تواند برای ارزیابی در QSPM استفاده شود. QSPM برای مقایسه و اولویت‌بندی عوامل کلیدی داخلی و خارجی استفاده می‌شود و این احتمال را کاهش می‌دهد که این عوامل، نادیده گرفته شوند یا به طور نامناسب وزن داده شوند (موحدی و دیگران، ۱۳۹۱: ۱). با این روش می‌توان به‌صورت عینی راهبردهای گوناگونی را مشخص کرد که در زمره بهترین راهبردها هستند.

یافته‌های تحقیق

محدوده مکانی مورد مطالعه

محدوده مکانی تحقیق حاضر بافت تاریخی منطقه ۱۲ تهران است. منطقه ۱۲، در طرح جامع ۱۳۸۵ تهران، مساحتی برابر با ۱۶/۹۱ کیلومتر مربع (۲/۳ درصد از مساحت کل تهران) با جمعیت ۲۴۸۰۴۸ نفر (۳/۱۸ درصد از کل جمعیت شهر تهران) را به خود اختصاص داده است.

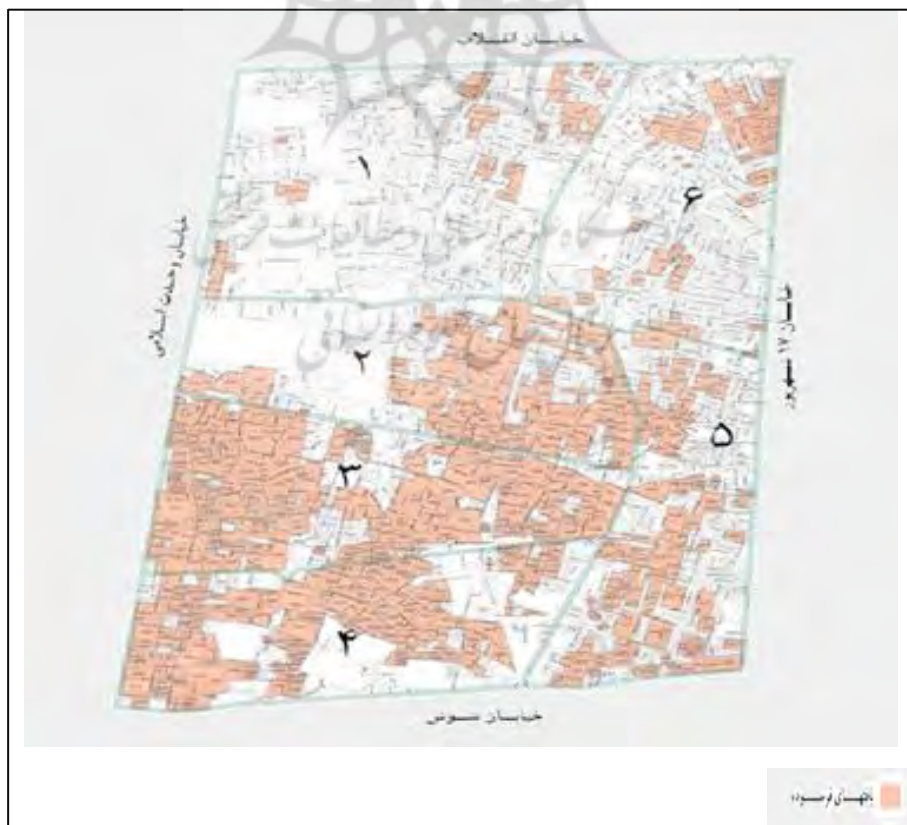


شکل ۱. نقشه محدوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران

این منطقه به لحاظ جغرافیایی، از شمال به خیابان انقلاب دارای نقاط عطف میدان فردوسی، پیچ شمیران، لاله‌زار، پل چوبی از غرب به خیابان حافظ و خیابان وحدت اسلامی با نقاط عطف میدان تاریخی حسن‌آباد، میدان وحدت‌اسلامی، چهارراه وحدت‌اسلامی، از جنوب به خیابان شوش با نقاط عطف خیابان جهان‌پهلوان تختی و میدان غار و از شرق به خیابان ۱۷ شهریور با نقاط عطف خیابان شهید کفایی‌امانی، خیابان خورشید، خیابان مجاهدین زیرگذر امیرکبیر و اتوبان شهید محلاتی محدود است.

ضرورت به‌کارگیری سیاست بازآفرینی شهری در محدوده مورد مطالعه از آنجا ناشی می‌شود که شهر تهران امروز از ساختار کالبدی و عملکردی متناسب با نیازش برخوردار نیست. زیرا شکل‌گیری برخی مناطق و محلات شهرهای بزرگ، از جمله کلان‌شهر تهران، بنا به دلایل متعدد به‌گونه‌ای بوده است که با ضوابط و معیارهای شهرسازی و معماری اخیر مغایرت داشته و به‌نوعی وصله ناجور به تن شهرها خصوصاً کلان‌شهر است. این بافت‌ها به مرور زمان فرسوده‌تر شده و علاوه بر فرسودگی کالبدی، شبکه تأسیسات شهری آن نیز فرسوده می‌شود و کارکردهای شهری خود را از دست می‌دهد. در حال حاضر حجم عظیم بافت‌های فرسوده در کلان‌شهر تهران به حدود ۳۰۰۰ هکتار می‌رسد که این مقدار در منطقه ۱۲ تهران بیش از یک‌سوم سطح منطقه را فرا گرفته است. بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ ویژگی‌های گوناگون دارند که بر اساس طرح تفصیلی منطقه در انواع زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

- بافت‌های تاریخی و ارزشمند که به‌صورت مجموعه‌ها، تک‌بناهای شاخص، بدنه‌های شهری و فضاهای ارزشمند باقی مانده‌اند و نیازمند مرمت بافت و بناها و بهسازی هستند؛ مانند مجموعه بازار تهران و مجموعه ارگ.



شکل ۲. نقشه بافت فرسوده منطقه ۱۲ (شهرداری تهران، ۱۳۹۵)

- بافت‌های قدیمی فرسوده که بقایای ساختار تهران قدیم را در خود جای داده‌اند؛ ولی با وجود داشتن عناصری ارزشمند، وضعیت عمومی بافت آن‌ها نامناسب است؛ مانند محلات سنگلج، عودلاجان و امامزاده یحیی و چاله‌میدان که نیازمند طرح‌های ویژه مداخله و سامان‌دهی و باززنده‌سازی هستند.

- بافت‌های فرسوده و ناپه‌نجان که کیفیت محیطی بسیار نازلی دارند، عناصر ارزشمندی در آن‌ها یافت نمی‌شود و نیازمند طرح‌های سامان‌دهی بافت هستند؛ مانند دروازه غار (آزادی، ۱۳۹۲: ۱۰۵).

با این حجم وسیع بافت فرسوده در محدوده مورد مطالعه، ضرورت به‌کارگیری سیاستی مؤثر قابل بررسی است. لذا این تحقیق سعی می‌کند به دلیل ضعف‌های سیاست‌های بهسازی و نوسازی و... به بررسی سیاست بازآفرینی از طریق ساکنان بافت بپردازد تا بدین طریق دستیابی به روش اجرایی مؤثرتری از طریق انتخاب مؤثرترین استراتژی‌ها ممکن شود.

بررسی عوامل مؤثر بر بازآفرینی منطقه با استفاده از مدل ترکیبی QSPM و SWOT

کلیدی‌ترین عوامل و مؤلفه‌های مؤثر بر بازآفرینی محدوده مورد مطالعه در ابعاد متفاوت فیزیکی- کالبدی، اقتصادی- مالی، محیط زیست، مدیریتی- قانونی و اجتماعی- فرهنگی از دیدگاه کارشناسی و تحلیل کیفی راهبردی SWOT به بوتۀ تحلیل کشیده شد. با بررسی‌هایی که انجام گرفت، قوت‌ها، ضعف‌ها و فرصت‌ها و تهدیدهای منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران در راستای بازآفرینی آن و راهبردهای تدوین‌شده در این راستا در جدول ۲ ارائه می‌شود:

جدول ۲. ماتریس SWOT بازآفرینی منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

ضعف‌ها (W)	قوت‌ها (S)	مدل SWOT
W_1 = بی‌دوام و قدیمی بودن ساختمان‌ها و خطر تخریب بر اثر زلزله؛	S_1 = سهم زیاد کاربری‌های فرامنطقه‌ای؛	
W_2 = تعرض فعالیت‌های کارگاهی و انباری به سایر قسمت‌های بافت؛	S_2 = وجود بناها، مجموعه‌ها و محدوده‌های ارزشمند تاریخی؛	
W_3 = اتکای زیاد منطقه به درآمدهای ناپایدار و فروش تراکم در منطقه؛	S_3 = وجود زیرساخت‌ها و امکانات مناسب به‌منظور تبادل با دیگر مناطق تهران؛	
W_4 = کمبود فضای سبز و توزیع نامناسب آن در منطقه؛	S_4 = وجود بازار و اهمیت آن در نظام توزیع شهری و فراشهری؛	
W_5 = آلودگی هوا، صدا و شرایط بهداشتی نامناسب منطقه؛	S_5 = وجود سطوح وسیع کارگاهی و انباری برای تأمین خدمات؛	
W_6 = گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به نقاط دیگر شهر و افزایش مهاجران و خانوارهای تک‌نفره در منطقه؛	S_6 = تراکم نسبتاً پایین جمعیت در منطقه؛	
	S_7 = وفور فعالیت‌ها و امکانات اشتغال در منطقه.	

ادامه جدول ۲. ماتریس SWOT بازآفرینی منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

<p>W_7 = شهرت بد برخی محلات به جرم‌خیزی و ناهنجاری منطقه؛</p> <p>W_8 = فقدان برنامه‌ریزی و بودجه‌گذاری مناسب و بهنگام در منطقه؛</p> <p>W_9 = کمبود اطلاع‌رسانی و ارتباط گروه‌های مدیریتی با مردم.</p>		
<p>استراتژی‌های محافظه‌کارانه (WO)</p> <p>$WO1$ = توسعه امکانات حمل‌ونقل و ایجاد خدمات گوناگون در آن به‌ویژه خدمات فرامنطقه‌ای؛</p> <p>$WO2$ = امکان استفاده از مراکز خدماتی موجود در مناطق همجوار؛</p> <p>$WO3$ = بهبود شبکه دسترسی درون بافت محلات و بافت فرسوده به بافت همجوار به‌منظور دسترسی آسان؛</p> <p>$WO4$ = اطلاع‌رسانی از بافت فرسوده و امکانات و خدمات موجود در آن و فعالیت‌های پیش‌بینی‌شده آینده؛</p> <p>$WO5$ = توجه بیشتر به زیباسازی بافت قدیم با بازآفرینی در طرح‌های محلی.</p>	<p>استراتژی‌های تهاجمی (SO)</p> <p>$SO1$ = تأمین زیرساخت‌ها و فراهم‌سازی امکانات و فعالیت‌های زیربنایی، رفاهی و تفریحی به‌منظور جذب بیشتر جمعیت با گروه درآمدی بالاتر؛</p> <p>$SO2$ = اجرای برنامه باززنده‌سازی یا احیا یا تجدید حیات در قالب بهسازی، نوسازی و بازسازی برای بافت قدیم، به‌منظور پویایی بافت؛</p> <p>$SO3$ = بهبود زیرساخت‌های ارتباطی درون محلی و خود بافت فرسوده و بافت همجوار جهت رفت‌وآمد آسان‌تر؛</p> <p>$SO4$ = تهیه طرح نوسازی و بهسازی برای بافت فرسوده شهر؛</p> <p>$SO5$ = ایجاد تسهیلات و امکانات مورد نیاز ساکنان و ایجاد مراکز و نهادهایی که شعاع خدماتی آن‌ها فرامنطقه‌ای است.</p>	<p>فرصت‌ها (O)</p> <p>O_1 = موقعیت مکانی ممتاز در مرکز کلان‌شهر تهران؛</p> <p>O_2 = در اولویت قرار دادن منطقه مرکزی در برنامه‌های گسترش شبکه‌های زیرساختی؛</p> <p>O_3 = امکان احیای باغ‌های قدیمی و تبدیل آن‌ها به فضای سبز منطقه؛</p> <p>O_4 = تجدید ساختار فعالیت بازار از شکل سنتی به شکل امروزی؛</p> <p>O_5 = امکان شکل‌دادن به طرح‌های مشارکتی در منطقه؛</p> <p>O_6 = امکان احیای هویت تاریخی در گذشته با حفظ الگوی عمومی بافت؛</p> <p>O_7 = امکان افزودن فعالیت‌های عمده‌فروشی و بزرگ‌مقیاس در منطقه.</p>
<p>استراتژی‌های تدافعی (WT)</p> <p>$WT1$ = قانونمند کردن ساختمان‌سازی و نظارت بر آن و جلوگیری از هجوم گسترده مهاجران به بافت؛</p> <p>$WT2$ = فعالیت در راستای افزایش آگاهی شهروندان از وظایف و حقوق شهروندی و اطلاع‌رسانی از</p>	<p>استراتژی‌های رقابتی (ST)</p> <p>$ST1$ = تنوع‌بخشی به امکانات و خدمات موجود به‌منظور جلب رضایت ساکنان و جذب اقبال مرفه به بافت؛</p> <p>$ST2$ = توجه ویژه به مشارکت اقبال گوناگون و کسب نظرهای متنوع به‌منظور بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر؛</p> <p>$ST3$ = ایجاد سازوکارهای حمایتی</p>	<p>تهدیدها (T)</p> <p>T_1 = جذب نکردن فعالیت‌های نو و غیرسنتی به مرکز شهر؛</p> <p>T_2 = ضعف تحقق‌پذیری طرح‌های فرادست در کاستن از بار فعالیتی مرکز شهر؛</p> <p>T_3 = کمبود فضاهای بایر باز برای گسترش فضای سبز در منطقه؛</p>

ادامه جدول ۲. ماتریس SWOT بازآفرینی منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

فعالیت‌های انجام‌گرفته؛ WT3= تقویت مدیریت بافت فرسوده به‌منظور تعادل‌بخشی فعالیت‌های مختلف و خدمات در راستای بازآفرینی؛ WT4= اهمیت‌دادن بیشتر به بازآفرینی بافت فرسوده در برنامه‌های کلان و ناحیه‌ای دولت؛ WT5= اجرای قوانین و مقررات حفظ باغات داخل بافت.	گوناگون و فراهم کردن زمینه‌های مختلف سرمایه‌گذاری برای جذب سرمایه؛ ST4= تأسیس نهاد مسئول بافت‌های فرسوده شهری به‌صورت مستقل؛ ST5= تنوع‌بخشی به فعالیت‌های مختلف و امکانات و خدمات رفاهی و تفریحی در بافت فرسوده با مشارکت مردمی؛ ST6= گسترش شبکه دسترسی سواره و پیاده و پارکینگ‌ها برای راحتی و آرامش حرکت در بافت قدیم؛ ST7= تعادل بین انواع فعالیت‌های مرتبط با کاربری شهری به‌وسیله باززنده‌سازی.	T4= بی‌توجهی به طرح سامان‌دهی پیاده‌راه‌ها در سطح منطقه؛ T5= حرکت مهاجران از حاشیه شهر به مرکز شهر برای نزدیکی به محل کار؛ T6= یکپارچه‌نبودن مدیریت شهری و ناهماهنگی در تصمیمات و برنامه‌ها؛ T7= ناهمخوانی محدوده مدیریتی با واقعیت‌های کالبدی و اجتماعی فرهنگی مرکز شهر؛ T8= محدودبودن اختیارات شهرداری‌ها.
---	---	--

جدول ۲ ماتریس SWOT در ارتباط با بازآفرینی بافت فرسوده منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران است که در آن تعداد ۷ نقطه قوت و ۹ نقطه ضعف (۱۶ عامل داخلی) و ۷ فرصت و ۸ تهدید (۱۵ عامل خارجی) شناسایی شده و تعداد ۵ راهبرد تهاجمی، ۵ راهبرد محافظه‌کارانه، ۷ راهبرد رقابتی و ۵ راهبرد تدافعی در قالب راهبردهای بازآفرینی منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران دسته‌بندی شده است.

در مرحله بعد، بعد از بررسی و شناسایی عوامل محیطی (شامل محیط داخلی و خارجی)، عوامل راهبردی ارزیابی شد و عوامل مهم و کم‌اهمیت تشخیص داده شد و تعیین و اولویت‌بندی گردید. برای ارزیابی عوامل راهبردی درونی و بیرونی از ماتریس‌های IFE و EFE استفاده شده است.

تشکیل جداول شناسایی شاخص‌های راهبردی عوامل درونی و بیرونی

ماتریس ارزیابی عوامل درونی یا IFE ابزاری برای بررسی عوامل داخلی است. در واقع قوت و ضعف واحدهای سازمان را ارزیابی می‌کند. ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی EFE ابزاری برای تجزیه و تحلیل مواجهه مدیران سازمان با فرصت‌ها و تهدیدهای خارج از سازمان است (محرم‌نژاد و تهرانی، ۱۳۸۷).

پس از شناسایی عوامل داخلی و خارجی (قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدید) منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران در رابطه با بازآفرینی بافت، در ماتریس‌های عوامل درونی و خارجی برای هر یک از این عوامل امتیازی برحسب اهمیتی که هر یک از این عوامل در بازآفرینی بافت فرسوده مورد مطالعه دارند، در نظر گرفته می‌شود. در مرحله بعد به هر عامل یک ضریب وزنی بین صفر (بی‌اهمیت) تا یک (بسیار مهم) اختصاص می‌دهیم که در اینجا از نرمالیزه کردن برای وزن‌دهی استفاده شده است. ضریب داده شده به هر عامل بیانگر اهمیت نسبی آن در موفقیت است. صرف‌نظر از اینکه آیا عامل

مورد نظر، قوت و ضعف داخلی سازمان به حساب آید، باید به هر عملی که دارای بیشترین اثر در عملکرد سازمان است، بالاترین ضریب را داد.

سپس وضع موجود هر عامل را با امتیازی بین ۱ تا ۴ (۱=ضعیف، ۲=متوسط، ۳=بالاتر از متوسط، ۴=بسیار خوب) تعیین کرده که به آن امتیاز وضع موجود گفته می‌شود. اگر مدیریت سازمان در پی کاستن ضعف‌ها یا تهدیدها باشد، امتیاز بالایی در خصوص ضعف یا تهدیدها به خود اختصاص می‌دهد و برعکس، اگر قوت و فرصت‌ها به خوبی مدیریت نشود، امتیاز پایین دریافت می‌کند.

بنابراین امتیاز موزون یا وزن دار هر عامل را محاسبه کرده که بدین منظور امتیاز هر ردیف از عوامل درونی و بیرونی سازمان، در وزن نرمالیزه شده ضرب و در یک ستون جدید درج می‌شود. سپس جمع امتیازهای وزن دار محاسبه می‌شود. برای نرمال کردن ضرایب نیز از رابطه زیر استفاده شده است:

$$dn_i = \frac{d}{\sum_{i=1}^n d}$$

که در آن وزن اولیه (نرمال نشده) هر یک از عوامل داخلی یا خارجی، وزن نهایی هر یک از عوامل داخلی یا خارجی پس از نرمال کردن است. گفتنی است مجموع ضرایب نرمال شده در هر یک از ماتریس‌های مذکور، می‌بایست مساوی یک شود. نتایج ماتریس‌های عوامل داخلی و خارجی در جدول ۳ نشان داده می‌شود.

جدول ۳. ماتریس عوامل داخلی (IEE)

عوامل استراتژیک داخلی	وزن	وزن نرمال شده	امتیاز وضع موجود	امتیاز وزن دار
قوت‌ها				
وفور فعالیت‌ها و امکانات اشتغال در منطقه	۱۵	۰/۰۵	۱	۰/۰۵
وجود بناها، مجموعه‌ها و محدوده‌های ارزشمند تاریخی	۲۰	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
وجود سطوح وسیع کارگاهی و انباری برای تأمین خدمات	۱۹	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
تراکم نسبتاً پایین جمعیت در منطقه	۱۹	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
وجود بازار و اهمیت آن در نظام توزیع شهری و فراشهری	۱۹	۰/۰۵	۳	۰/۱۵
وجود زیرساخت‌ها و امکانات مناسب برای تبادل با دیگر مناطق تهران	۲۰	۰/۰۶	۲	۰/۱۲
سهم زیاد کاربری‌های فرامنطقه‌ای	۱۴	۰/۰۳	۲	۰/۰۶

ادامه جدول ۳. ماتریس عوامل داخلی (IEE)

عوامل استراتژیک داخلی	وزن	وزن نرمال شده	امتیاز وضع موجود	امتیاز وزن دار
ضعف‌ها				
گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به نقاط دیگر شهر و افزایش مهاجران و خانوارهای تک‌نفره در منطقه	۲۰	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
فقدان برنامه‌ریزی و بودجه‌گذاری مناسب و بهنگام در منطقه	۱۹	۰/۰۸	۳	۰/۲۱
بی‌دوام و قدیمی بودن ساختمان‌ها و خطر تخریب بر اثر زلزله	۱۹	۰/۰۸	۲	۰/۱۶
کمبود فضای سبز و توزیع نامناسب آن در منطقه	۱۹	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
شهرت بد برخی محلات به جرم‌خیزی و ناهنجاری منطقه	۱۹	۰/۰۶	۲	۰/۱۲
آلودگی هوا، صدا و وضعیت بهداشتی نامناسب	۱۷	۰/۰۵	۲	۰/۱۰
اتکای زیاد منطقه به درآمدهای ناپایدار و فروش تراکم در منطقه	۱۹	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
کمبود اطلاع‌رسانی و ارتباط گروه‌های مدیریتی با مردم	۱۹	۰/۰۷	۳	۰/۲۱
تعرض فعالیت‌های کارگاهی و انباری به سایر قسمت‌های بافت	۱۹	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
جمع کل		۱		۲/۰۴

مأخذ: نگارندگان

محاسبه جمع امتیازهای وزن دار نشان می‌دهد که محدوده مورد مطالعه از نظر عوامل درونی دارای ضعف است و در خصوص استفاده از قوت‌ها برای جبران ضعف‌ها به خوبی عمل نمی‌کند و از قوت‌های خود به خوبی استفاده نمی‌کند.

جدول ۴. ماتریس عوامل خارجی (EFE)

امتیاز وزن دار	امتیاز وضع موجود	وزن نرمال شده	وزن	
فرصت‌ها				
۰/۱۲	۲	۰/۰۶	۱۸	امکان شکل دادن به طرح‌های مشارکتی در منطقه
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	۱۸	امکان افزودن فعالیت‌های عمده‌فروشی و بزرگ‌مقیاس در منطقه
۰/۱۰	۲	۰/۰۵	۱۷	امکان احیای هویت تاریخی در گذشته با حفظ الگوی عمومی بافت
۰/۱۶	۲	۰/۰۸	۱۹	امکان احیای باغ‌های قدیمی و تبدیل آن‌ها به فضای سبز منطقه
۰/۱۶	۲	۰/۰۸	۱۹	در اولویت قرار دادن منطقه مرکزی در برنامه‌های گسترش شبکه‌های زیرساختی
۰/۱۸	۲	۰/۰۹	۱۹	موقعیت مکانی ممتاز در مرکز کلان‌شهر تهران
۰/۱۴	۲	۰/۰۷	۱۹	تجدید ساختار فعالیت بازار از شکل سنتی به شکل امروزی
تهدیدها				
۰/۲۴	۳	۰/۰۸	۱۸	جذب‌نکردن فعالیت‌های نو و غیرسنتی به مرکز شهر
۰/۱۶	۲	۰/۰۸	۱۸	ناهمخوانی محدوده مدیریتی با واقعیت‌های کالبدی و اجتماعی و فرهنگی مرکز شهر
۰/۱۸	۲	۰/۰۹	۱۷	یکپارچه‌نبودن مدیریت شهری و ناهماهنگی در تصمیمات و مطالبات فرهنگی برنامه‌ها
۰/۱۲	۲	۰/۰۶	۱۸	محدودبودن اختیارات شهرداری‌ها
۰/۱۰	۲	۰/۰۵	۱۷	کمبود فضاهای بایر باز برای گسترش فضای سبز در منطقه
۰/۱۰	۲	۰/۰۵	۱۷	حرکت مهاجران از حاشیه شهر به مرکز شهر برای نزدیکی به محل کار
۰/۱۲	۲	۰/۰۶	۱۶	بی‌توجهی به طرح سامان‌دهی پیاده‌راه‌ها در سطح منطقه
۰/۱۸	۳	۰/۰۶	۱۹	ضعف تحقق‌پذیری طرح‌های فرادست در کاستن از بار فعالیتی مرکز شهر
۲/۱۴		۱		جمع کل

مأخذ: نگارندگان

نمره عوامل بیرونی به دست آمده نشانگر آن است که محدوده مورد مطالعه در خصوص استفاده از فرصت‌ها و مقابله با تهدیدها به خوبی عمل نمی‌کند.

با توجه به نتایج به دست آمده می‌توان گفت که در راستای بازآفرینی منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران، می‌بایست بر راهبردهای تنوع (ST) تأکید کرد. این راهبرد بر پایه بهره‌گرفتن از قوت‌های سیستم برای مقابله با تهدیدات تدوین می‌شود و هدف آن به حداکثر رساندن قوت‌ها و به حداقل رساندن تهدیدهاست. حال با توجه به تعیین جایگاه استراتژیک بازآفرینی بافت فرسوده منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران، به ارائه راهبردهای انتخاب در ماتریس راهبردی کمی می‌پردازیم. این ماتریس بر اساس نتایج به دست آمده از ارزیابی عوامل داخلی (EFE)، خارجی (IFE) و سوات (SWOT) تهیه می‌شود. امتیازهای داده شده به هریک از عوامل ماتریس QSPM (عوامل خارجی یا داخلی) همان امتیازهای ماتریس EFE و IFE است. ضریب جذابیت هر عامل، براساس نقش آن در فرایند انتخاب راهبرد موردنظر داده شده و سپس با ضرب این نمره جذابیت در امتیاز آن عامل، نمره هر عامل به دست می‌آید. در ماتریس QSPM هیچ‌گاه به عوامل یادشده، ضریب جذابیت یکسان در یک ردیف داده نمی‌شود، بلکه این مقدار باید برای هر گزینه متفاوت از دیگری باشد (شجاعی و سیاهپوش، ۱۳۹۰: ۱۳۱). بدین طریق که به منظور ارزیابی میزان جذابیت هریک از عوامل راهبردی در جدول ۲، نمرات جذابیت مربوط به ۷ راهبرد تنوع با استفاده از ماتریس QSPM^۱ به شرح زیر ارائه می‌شود:

جدول ۵. ماتریس کمی بازآفرینی منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

St ₇	St ₆	St ₅	St ₄	St ₃	St ₂	St ₁	عوامل استراتژیک داخلی
							قوت‌ها
۰/۰۸	۰/۰۷	۰/۰۸	۰/۰۹	۰/۱۰	۰/۰۹	۰/۱۰	وفور فعالیت‌ها و امکانات اشتغال در منطقه
۰/۰۸	۰/۰۷	۰/۰۸	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۰۹	۰/۱۲	وجود بناها، مجموعه‌ها و محدوده‌های ارزشمند تاریخی
۰/۰۸	۰/۰۷	۰/۰۸	۰/۰۹	۰/۱۰	۰/۰۹	۰/۱۰	وجود سطوح وسیع کارگاهی و انباری برای تأمین خدمات
۰/۰۸	۰/۰۷	۰/۰۸	۰/۰۹	۰/۱۰	۰/۰۹	۰/۱۰	تراکم نسبتاً پایین جمعیت در منطقه
۰/۰۹	۰/۰۷	۰/۰۸	۰/۰۹	۰/۱۰	۰/۰۹	۰/۱۰	وجود بازار و اهمیت آن در نظام توزیع شهری و فراشهری
۰/۰۹	۰/۰۹	۰/۰۹	۰/۰۹	۰/۱۲	۰/۱۰	۰/۰۹	وجود زیرساخت‌ها و امکانات مناسب برای تبادل با دیگر مناطق تهران
۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۰۹	۰/۱۲	۰/۱۰	۰/۱۲	۰/۱۲	سهم زیاد کاربری‌های فرامنطقه‌ای
۰/۶۲	۰/۵۶	۰/۵۸	۰/۶۹	۰/۷۴	۰/۶۷	۰/۷۳	جمع

ادامه جدول ۵. ماتریس کمی بازآفرینی منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

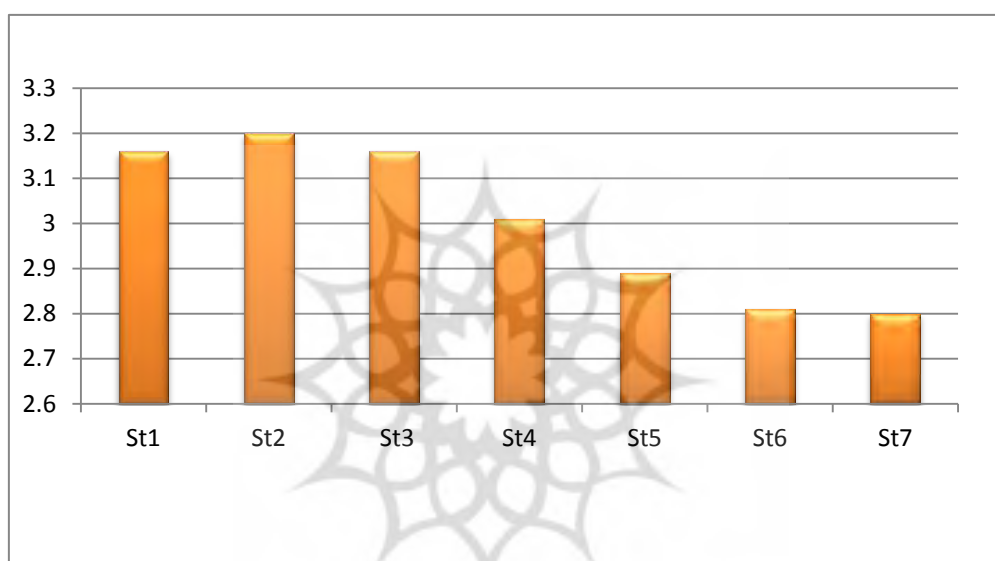
St ₇	St ₆	St ₅	St ₄	St ₃	St ₂	St ₁	عوامل استراتژیک داخلی
ضعف‌ها							
۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۱۰	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۸	گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به نقاط دیگر شهر و افزایش مهاجران و خانوارهای تک‌نفره در منطقه
۰/۱۰	۰/۱۰	۰/۱۰	۰/۱۲	۰/۱۰	۰/۱۲	۰/۱۲	فقدان برنامه‌ریزی و بودجه‌گذاری مناسب و بهنگام در منطقه
۰/۱۰	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۱۲	۰/۱۲	بی‌دوام و قدیمی بودن ساختمان‌ها و خطر تخریب بر اثر زلزله
۰/۱۰	۰/۱۰	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۰	۰/۱۰	کمبود فضای سبز و توزیع نامناسب آن در منطقه
۰/۱۰	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۸	۰/۰۷	۰/۱۰	۰/۰۷	شهرت بد برخی محلات به جرم‌خیزی و ناهنجاری منطقه
۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۱۰	۰/۱۰	۰/۰۷	۰/۰۷	آلودگی هوا و صدا و وضعیت بهداشتی نامناسب
۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۱۰	۰/۱۰	۰/۱۰	اتکای زیاد منطقه به درآمدهای ناپایدار و فروش تراکم در منطقه
۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۰۷	۰/۱۱	۰/۰۸	کمبود اطلاع‌رسانی و ارتباط گروه‌های مدیریتی با مردم
۰/۱۱	۰/۱۲	۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۱۲	۰/۰۷	تعرض فعالیت‌های کارگاهی و انباری به سایر قسمت های بافت
۰/۷۹	۰/۷۴	۰/۷۳	۰/۷۶	۰/۷۶	۰/۹۱	۰/۸۱	جمع
فرصت‌ها							
۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۰۶	امکان شکل‌دادن به طرح‌های مشارکتی در منطقه
۰/۰۶	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۰۶	۰/۰۶	امکان افزودن فعالیت‌های عمده‌فروشی و بزرگ‌مقیاس در منطقه
۰/۰۶	۰/۰۹	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۱۰	۰/۰۶	۰/۰۶	امکان احیای هویت تاریخی در گذشته با حفظ الگوی عمومی بافت
۰/۱۰	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۱۲	۰/۱۶	امکان احیای باغ‌های قدیمی و تبدیل آن‌ها به فضای سبز منطقه

ادامه جدول ۵. ماتریس کمی بازآفرینی منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

St ₇	St ₆	St ₅	St ₄	St ₃	St ₂	St ₁	عوامل استراتژیک داخلی
۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۶	۰/۱۶	در اولویت قرار دادن منطقه مرکزی در برنامه‌های گسترش شبکه‌های زیرساختی
۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۱۲	۰/۱۶	موقعیت مکانی ممتاز در مرکز کلان‌شهر تهران
۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۱۶	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۰۸	تجدید ساختار فعالیت بازار از شکل سنتی به شکل امروزی
۰/۶	۰/۶۷	۰/۷۴	۰/۷۲	۰/۷۴	۰/۶۶	۰/۷۴	جمع
تهدیدها							
۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۶	۰/۱۲	جذب‌نکردن فعالیت‌های نو و غیرسنتی به مرکز شهر
۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۶	۰/۰۸	ناهمخوانی محدوده مدیریتی با واقعیت‌های کالبدی، اجتماعی و فرهنگی مرکز شهر
۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۱۶	۰/۰۸	۰/۱۶	یکپارچه‌نبودن مدیریت شهری و ناهماهنگی در تصمیمات و برنامه‌ها
۰/۰۷	۰/۱۶	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۰۸	محدودبودن اختیارات شهرداری‌ها
۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۱۲	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۰۸	۰/۱۶	کمبود فضاهای بایر باز برای گسترش فضای سبز در منطقه
۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۱۲	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۱۲	۰/۰۸	حرکت مهاجران از حاشیه شهر به مرکز شهر برای نزدیکی به محل کار
۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۱۲	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۱۲	۰/۰۸	بی‌توجهی به طرح سامان‌دهی پیاده‌راه‌ها در سطح منطقه
۰/۱۲	۰/۰۸	۰/۰۸	۰/۱۲	۰/۱۲	۰/۱۶	۰/۱۲	ضعف تحقق‌پذیری طرح‌های فرادست در کاستن از بار فعالیتی مرکز شهر
۰/۷۹	۰/۸۴	۰/۸۴	۰/۸۴	۰/۹۲	۰/۹۶	۰/۸۸	جمع
W _{iS7}	W _{iS6}	W _{iS5}	W _{iS4}	W _{iS3}	W _{iS2}	W _{iS1}	مجموع نمره جذابیت راهبردها
۲/۸	۲/۸۱	۲/۸۹	۳/۰۱	۳/۱۶	۳/۲	۳/۱۶	

مأخذ: نگارندگان

نتایج ماتریس‌های برنامه‌ریزی راهبردی کمی (qspm) نشان می‌دهد از بین راهبردهای تدوین‌شده، بالاترین جذابیت مربوط به توجه ویژه به مشارکت اقشار گوناگون و کسب نظرهای متنوع به‌منظور بازآفرینی بافت فرسوده شهر با نمره جذابیت ۳/۲ است. رتبه‌های بعدی به تنوع‌بخشی به امکانات و خدمات موجود به‌منظور جلب رضایت ساکنان و جذب اقشار مرفه به بافت و ایجاد سازوکارهای حمایتی گوناگون و فراهم کردن زمینه‌های مختلف سرمایه‌گذاری برای جذب سرمایه با نمره ۳/۱۶ می‌رسد. پایین‌ترین جذابیت نیز به راهبرد تعادل بین انواع فعالیت‌های مرتبط با کاربری شهری به‌وسیله بازآفرینی با نمره ۲٫۸ تعلق دارد. مقایسه جذابیت استراتژی‌های بازآفرینی بافت فرسوده منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران در شکل ۳ نشان داده می‌شود.



شکل ۳. نمودار مقایسه جذابیت استراتژی‌های بازآفرینی بافت فرسوده منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

نتیجه‌گیری

هر سرزمینی دارای استعدادهای طبیعی ویژه خود است و زندگی، از جمله ساختارهای شهری در آن سرزمین، تحت‌تأثیر شرایط محیط جغرافیایی شکل می‌گیرد و تکامل می‌یابد. مسئله مهم در شهرها رسیدن به توسعه پایدار است و به‌منظور توسعه پایدار شهری در محیط جغرافیایی، طرح‌ها و اقدامات بهسازی و نوسازی شهر باید متناسب با ساختار اکولوژیک آن منطقه صورت گیرد. اما متأسفانه حاکم‌شدن رویکردهای مهندسی در توسعه شهری، ابعاد نوسازی شهری را با یک بعد و آن «نوسازی کالبدی» تغییر داد. در همین ارتباط بافت‌های فرسوده (به مفهوم فرسوده‌شده) شهرهای کشور که زمانی با ساختار و کارکردی متناسب با نیازهای ساکنان خود از پویایی و صلابت خاصی برخوردار بوده‌اند، با افزایش ناگهانی تغییرات شهرنشینی در چهار دهه اخیر، نه‌تنها مرکزیت خود را از دست داده‌اند، بلکه حتی قادر به انطباق با تغییرات و ارائه حیات روزمره خود نیز نیستند. از این رو امروزه به‌عنوان نقاط مسئله‌دار شهری یا به عبارتی وصله‌های ناجوری بر بدنه شهرها مطرح هستند. سیاست بهسازی و نوسازی این بافت‌ها در ایران عمدتاً سیاست قهری و اقتصادمحور است که

چندان به عناصر اجتماعی و فرهنگی این بافت‌ها توجه نمی‌کند. این مسئله از طرفی به از بین رفتن بافت اجتماعی و عناصر هویت‌مند محل و کاهش ارزش آنان منجر شده و از طرف دیگر پالایش جمعیتی و کاهش هویت و حس تعلق محلی را به دنبال داشته است. برای محققان امروزی بازآفرینی شهری به معنای دخالت یا نفوذ خلاق در محیط ساخته‌شده موجود است و به عنوان اساس توسعه پایدار و حافظ ارزش‌های جوامع در جهت رشد و توسعه بافت‌های فرسوده در نظر گرفته می‌شود (Moldoveanu & Valeriu- Ioan, 2014: 42). این سیاست متأثر از نظریه‌های شهرسازی مشارکتی آخرین دهه‌های قرن بیستم میلادی است که هدف آن ایجاد زمینه برای همکاری، توافق و اتحاد استراتژیک در تغییرات سازمان فضایی بافت‌های شهری همچون بافت فرسوده است. این سیاست یکپارچه است؛ زیرا زمینه را برای مشارکت گروه‌های ذی‌نفع و طرح دیدگاه‌های متخصصان و مسئولان درباره بافت فرسوده فراهم می‌آورد.

منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران به‌عنوان یکی از بافت‌های تاریخی و فرهنگی و در عین حال هویتی شهر مطرح است که در حال حاضر با مداخله کارکردگرای منحصراً اقتصادی مواجه است. لذا در این مقاله به بررسی زمینه‌های لازم برای بازآفرینی این محدوده پرداخته شد. از آنجا که بازآفرینی فرایندی است کاملاً مشارکتی، ضروری است که تحلیلی از نظرهای بهره‌وران منطقه، یعنی ساکنان درزمینه مسائل، پتانسیل‌ها، نیروهای پیشران در عرصه‌های راهبردی تعیین‌شده برای بازآفرینی منطقه انجام گیرد. بدین منظور ابتدا ضعف‌ها، قوت‌ها، فرصت و تهدید بافت در قالب ماتریس سوات تنظیم شده و سپس به ارائه راهبردهای لازم در راستای بازآفرینی این محدوده پرداخته شد. نتایج به‌دست‌آمده از این ماتریس نشانگر این واقعیت بود که بایستی از میان راهبردهای پیشنهادشده، راهبردهای تنوع (ST) در اولویت قرار بگیرد؛ لذا هفت راهبرد در این موقعیت پیشنهاد شد و سپس همین راهبردها در قالب ماتریس کمی QSPM تعیین اولویت شدند.

بر مبنای نتایج ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی (qspm)، بالاترین جذابیت، به توجه ویژه به مشارکت اقشار گوناگون و کسب نظرهای متنوع به‌منظور بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر با نمره جذابیت ۳/۲ مربوط شد. رتبه‌های بعدی به تنوع‌بخشی به امکانات و خدمات موجود به‌منظور جلب رضایت ساکنان و جذب اقشار مرفه به بافت و ایجاد سازوکارهای حمایتی گوناگون و فراهم کردن زمینه‌های مختلف سرمایه‌گذاری برای جذب سرمایه با نمره ۳/۱۶ اختصاص داده شد.

منابع

- Azadi, Elham, 2013, *The development of urban tourism*, Tissa publications.
- Adab, Mora, 2007, *language Regeneration of common patterns between old and new Layers of City*, the first conference Distressed fabric of Urban, sustainable development vision, values and challenges, Ahvaz.
- Aeni, Mohammad, 2008, *Regeneration of Distressed fabric*, Economic newspaper.
- Ernawati, Jenny , 2005, *People's Impressions of a Tourist-Historic District*, University of Brawijaya, Indonesia.
- European Commission, 2006, LUDA E- Compendium: Handbook E2, *A Community-based Approach to Sustainable Urban Regeneration: The Key Role of Participation and Futures Workshops*, (<http://www.luda-Project-net/>).
- Fardara, Divid, 2003, *Strategic Management*, translated by Ali Parsaeian and Syed Arabi, Sixth Edition, Cultural Research publications.
- Falamaki, Mohammad mansor, 2006, *Urban renewal*, the Study and Compilation of Humanities Books, Samt Publications.
- Golkar, Korosh, 2004, *Getting Right (SWOT) Techniques for use in urban design*, Soffeh journal, Vol. XV, No. 41.
- Hall, Colin Michael and Jenkins, John M ,1998, *Introduction to the tourism industry*, [In Persian], Translator: Abbas Ardakanian and Mohammad Reza Habibi, Armaghan publications.
- Haje Por, Khalil & et al, 2008, *Review of political- content on the concept of urban restoration*, the first conference Distressed fabric of city, sustainable development vision, values and challenges, Ahvaz.-
- Haje Por, Khalil, 2006, *Introduction to evolution and development of urban restoration approaches* (the period after World War I to the beginning of the third millennium), Iranshahr Andisheh , ninth and tenth numbers.
- Hanache, piroz & et al, 2013, *The revival of the historic fabric of city* (with participatory approach), Tehran University Publications.
- Keshavarz, Mahnaz, 2009, *Measuring sustainable development approach and the possibility of its application in Regeneration of urban Distressed fabric*, case study: Khorramabad, Tehran University.
- karbase, abdolreza & et al, 2006, *Strategic management in environment* , Kavosh Ghalam Publications.
- Kangas, J., Kurtilla, M., 2003, *Evaluation The management strategies of a forestland estate the S-O-S approach*, Journal of environment management.
- Lotfe, Sahand, 2011, *Genealogy of urban regeneration, reconstruction and renaissance*, Azarakhsh Publications.
- Momeni, Mansor & et al, 2006, *Statistical Data Analysis using SPSS*, New Book Publications, Tehran.
- Moharram nejad & et al, 2007, *Evaluate internal and external factors of municipal waste management in the metropolis of the country with the SWOT and QSPM methodds*, the

- fourth national conference of waste management, , the Environmental Protection Agency, Mashhad.
- Maria Moldoveanu, Valeriu- Ioan Franc. (2014), *Urban regeneration and more opportunities for artistic expression and cultural consumption*, Procedia Economics and Finance , ScienceDirect.
- Ozlem, G, 2009, *Urban Regeneration and Increased Comparative Power: Ankara in an era of Globalization*. Cities Vol. 26.
- Rahnamai, Mohammad Taghi & et al, 2010, *Assessment of Urban Development capabilities of Maragheh with using ANP-SWOT hybrid model* , Geography and Development (85).
- Roberts. P, 2003, *Urban Regeneration: Handbook*, London. Sage Publications.
- Shahave, Siran, 2007, *Intervention in Distressed fabric of urban with using Urban regeneration approach*, the first conference of Distressed fabric of urban, The prospects of sustainable development, values and challenges, Ahvaz.
- Shojae, Mohammad Reza & et al, 2010, *Strategy for Medical Equipment Company of Gohar shafa with using QSPM model*, Journal of Management and Development Process, (75).
- Trotter, R. ,2001, *Heritage tourism*. In N. Douglas, N.Douglas & R. Derrett (Eds.), *Special interest tourism:Context and cases*. Milton, Qld: John Wiley & Sons.
- Zange Abadi & et al, 2010, *Measuring urban Regeneration With using SWOT Model*, Case study: Central Fabric of Mashhad City, Geographical Society of Journal, NO, 30.