

شناسایی و تحلیل پیشران‌های کلیدی موثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد با رویکرد آینده پژوهی مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلانشهر تهران^۱

محمد جاهد قدمی

دانشجوی دکتری شهرسازی، گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

علیرضا عندلیب^۲

دانشیار گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

حمید ماجدی

استادیار گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۱/۱۰ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۲/۰۳

چکیده

از آن جایی که محلات قدیمی نشانه هویت فرهنگی و تاریخی شهرها محسوب می‌شوند و تخریب و نابودی آنها تیشه‌ای بر ریشه هویت ساکنان است، ضرورت رسیدگی به این بافت‌ها و بازآفرینی آن‌ها احساس می‌شود. البته موضوع محلات فرسوده و ناکارآمد شهری و بازآفرینی این محلات موضوعی پیچیده و چند بعدی است لذا بایستی هرگونه مسائل و موضوعات درارتباط با بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری به صورت نگاه چند بعدی و ترکیبی از عوامل مختلف مورد سنجش و ارزیابی قرار گیرد. بدین منظور در این پژوهش سعی گردیده است که به صورت سیستمی و نظام‌مند پیشران‌های کلیدی موثر بر بازآفرینی محلات فرسوده منطقه ۱۲ کلانشهر تهران شناسایی و تحلیل شوند. در این پژوهش ابتدا با تکنیک پویا محیطی و دلفی، ۴۰ عامل اولیه در شش حوزه مختلف سیاسی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، حقوقی و قانونی، مدیریتی و کالبدی استخراج شده و سپس با استفاده از روش دلفی مدیران، ماتریس اثرات متقاطع مولفه‌ها تشکیل گردیده است. در مرحله بعدی از طریق نرم‌افزار میک‌مک نسبت به تحلیل ماتریس اقدام شده است. نتایج حاصل از پراکندگی متغیرها در محور تاثیرگذاری و تاثیرپذیری عوامل در نرم‌افزار میک‌مک، حاکی از ناپایداری سیستم در بازآفرینی محدوده مورد مطالعه است و بر همین اساس پنج دسته متغیر مورد شناسایی قرار گرفت. در نهایت با توجه به امتیاز بالای اثرگذاری مستقیم و غیرمستقیم عوامل، ده عامل اصلی به عنوان پیشران‌های کلیدی در آینده بازآفرینی منطقه مورد شناسایی قرار گرفتند. از بین پیشران‌های مورد بررسی نیز، متغیرهای بخش اجتماعی- فرهنگی بیشترین تأثیر را بر بازآفرینی محلات منطقه مورد مطالعه و عوامل سیاسی کمترین درجه تأثیرگذاری را به خود اختصاص دادند.

کلمات کلیدی: پیشران‌های کلیدی، بازآفرینی، محلات فرسوده، منطقه ۱۲ کلانشهر تهران.

^۱. این مقاله مسخرج از رساله دکتری با عنوان "واکاوی بازآفرینی محلات شهری با تأکید بر تامین مسکن" است که در دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران ارائه شده است.

^۲. (نویسنده مسئول): a.andalib@srbiau.ac.ir

مقدمه

جهان به سرعت در حال شهری شدن است (شورت، ۱۳۸۸؛ کیم و شورت، ۱۳۸۹، زیاری و همکاران، ۱۳۸۸). با توجه به ارزیابی صورت گرفته از چشم انداز شهرنشینی جهان در سال ۲۰۱۱ (United Nations, 2012)، جمعیت شهری جهان از ۰/۵۷ میلیارد (۲۹ درصد از جمعیت جهان) در سال ۱۹۵۰ به ۳/۶۳ میلیارد (۵۲/۱ درصد) در سال ۲۰۱۱ رسیده و انتظار می‌رود به ۶/۲۵ میلیارد (۶۷/۲) درصد در سال ۲۰۵۰ برسد. سازمان ملل تخمین زده که جمعیت شهری مناطق در حال توسعه سالانه به طور متوسط حدوداً ۲/۰۲ درصد افزایش می‌یابد و از ۲/۶۷ میلیارد در سال ۲۰۱۱ به ۳/۹۲ میلیارد در سال ۲۰۳۰ خواهد رسید (Yikang Rui, 2013:1). در کشور ایران نیز، تحولات جمعیتی و رشد و گسترش شهرها در سه دهه گذشته سبب شده تا بر اساس سرشماری کشور در سال ۱۳۹۵، از مجموع ۷۹۹۲۶۲۷۰ نفر جمعیت کشور، ۵۹۱۴۶۸۴۷ نفر جمعیت در نقاط شهری کشور سکنی گزیده‌اند.

به این ترتیب روند افزایش جمعیت شهری و شهرنشینی و ظهور کلان‌شهرها و غیره، جوامع بشری به خصوص کشور-های توسعه‌نیافته را در معرض شرایط نامتعادل و ناموزونی قرارداده است که یکی از مهم‌ترین آن‌ها مربوط به فرسودگی و ناکارآمدی بافت‌های مختلف شهری است (صفری، ۱۳۹۵:۲)؛ چرا که این ساخت بسیاری از این محلات شهری جهت مقتضیات زمان خود و بر طبق فرهنگ مردمان خود ساخته شده بودند. اما با دگرگونی‌هایی که شهر در چهره خود دید، دیگر این ساختها برای نسل جدید با نیازهای جدید پاسخگو نبودند، و به این خاطر شهروندان احساس تعلق کمتری به این ساخته‌ها نشان می‌دادند و آن‌ها روز به روز فرسوده‌تر و از کار افتاده‌تر می‌شدند (ملکی، ۱۳۸۲:۲۶). مشکلات و محدودیت‌هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری‌ها مانند فضاهای فراختی، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی‌دفاع و رها شده، کمبود فضاهای عمومی مناسب جهت شکل‌گیری تعاملات اجتماعی، اختلال و نابسامانی در نظام کاربری زمین، برخی آلودگی‌های زیست محیطی، قرارگیری برخی قسمت‌های بافت در حریم آثار تاریخی و ضوابط نارسای ساخت و ساز در آن، خروج تدریجی سرمایه و فعالیت و جایگزینی کارکرد سکونت با کیفیت بسیار نازل، موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت قدیمی و هویت‌ساز شهرها شده و جابجایی‌های جمعیتی و خروج گروه‌های با توان مالی بالا و حس تعلق خاطر به آن و جایگزینی با گروه‌های کم درآمد و فاقد حس تعلق به مکان و فضا صورت پذیرد. همزمان با بروز مسائل فوق و تأثیرات آنها بر حوزه‌های مختلف، توجه به بافت‌های قدیمی و فرسوده و رفع ناپایداری آنها، به موضوعی جدی و محوری در شهرها تبدیل شده، به گونه‌ای که سازمان‌های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و احیاء این عناصر و بافت مذکور سوق داده است و لزوم مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های زمانی مختلف مطرح نموده است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹:۷۴).

البته اگرچه این بافت‌ها به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست-محیطی از عمده چالش‌های مدیریت شهری و نظام شهرسازی می‌باشند و برای کل گستره شهری یک تهدید جدی به شمار می‌آیند؛ با این حال مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین برای اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط زیست می‌باشند (صالحی و همکاران، ۱۳۹۲:۷۴). متأسفانه اتخاذ سیاست‌های ناکارآمد در عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در زمینه احیا و بهسازی بافت‌های فرسوده نه تنها امکان استفاده مجدد و

حداکثری از این موقعیت را به مخاطره افکنده بلکه به تدریج موجب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل توجهی از بافت‌های هسته مرکزی و میانی شهرها و ایجاد تضاد شدید بین بافت‌های شهری، به ویژه بافت‌های جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها ایجاد شده‌اند، با بافت‌های فرسوده که توان تطابق با این تغییرات را نداشته‌اند، گردیده است (سجادی، ۱۳۹۰: ۵۶). از این رو رویکردهای مداخله‌گرانه برای تولید سازمان فضایی منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و بازتعریف روابط شهری کهن یا موجود موثر می‌افتد، در بررسی این مسائل به کار گرفته می‌شود (McDonald Maly & Maliene, 2009: 50). البته آنچه بیشتر در زمینه احیای محلات فرسوده و ناکارآمد در ایران شاهد هستیم، عملیات مرمت‌گونه روی کالبد این بافت‌هاست است در حالیکه امروزه در تعاریف جدید، معیارهای مربوط به ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نظیر شرایط نامطلوب زندگی؛ فقر، بیکاری و اشتغال نامتناسب و همچنین ارزش‌های فرهنگی و هویت شهری، در شناسایی یک بافت شهری به کار گرفته می‌شود (ماجدی، ۱۳۸۹: ۸۷). در راستای این سیر تحول و تکامل، رویکردهای مرمت و بهسازی شهری از بازسازی^۱ و باززنده‌سازی^۲، نوسازی^۳ و توسعه مجدد^۴ به بازآفرینی^۵ و نوزایی شهری^۶ تکامل یافته است. بازآفرینی شهری شکل کامل و جامعی از عمل و سیاست است و با تاکید بر اقدامات یکپارچه و نیاز به مشارکت مردم، سبب بروز ایده‌هایی در زمینه توانمندسازی بافت می‌شود (Lichfield, 2000:108). در این راستا، سیر مواجه دولت‌ها نسبت به چنین مسائلی حاکی از این اصل است که توانمندسازی اجتماعی و ساخت و مسکن در فرایند بازآفرینی محلات فرسوده و ناکارآمد به عنوان رویکردی مقبول و موجه در کنار سایر راهکارها شیوه‌ای موفق و توصیه شده است (احمدزاده، ۱۳۸۷: ۵).

منطقه ۱۲ بخش اصلی مرکز تاریخی شهر تهران را شامل می‌شود و به دلیل استقرار بخش‌های زیادی از خدمات (مقیاس شهری و فراشهری تهران) در منطقه مذکور و نیز اختصاص سطوحی وسیعی از اراضی این منطقه به کاربری‌های فرامنطقه‌ای و سطوح بالاتر، منطقه ۱۲ را می‌توان مرکز ثقل شهر تهران قلمداد کرد. بررسی بافت فرسوده منطقه نشان می‌دهد که الگوی قطعه‌بندی اراضی به صورت ریزدانگی بوده و معابر شهری، شبکه‌ای نامنظم را شکل داده است. بیش از نیمی از املاک منطقه کمتر از ۱۵۰ متر مساحت دارند، ۹۰ درصد معابر شهری در منطقه ۱۲، دارای عرض کمتر از ۶ متر و ۵۱ درصد از آنها دسترسی محلی هستند (مودنی و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۰). بافت‌های فرسوده شهری در این منطقه به دلیل عدم توجه به الزامات کالبدی، اقتصادی، اجتماعی با از بین رفتن حس تعلق در این بافت‌ها، زمینه‌های لازم برای انواع آسیب‌های اجتماعی را فراهم آورده‌اند. بنابراین لزوم مداخله هدفمند، حفظ هویت بافت مرکزی و تکامل و پویایی آن به منظور حفظ ساختار شهر ضرورت بررسی این موضوع را بیش از پیش مطرح می‌نماید. بنابراین این پژوهش با رویکرد آینده‌پژوهی و با هدف شناسایی مهمترین پیشران‌های موثر بر بازآفرینی محلات شهری انجام گرفته است در راستای هدف فوق مهمترین سوال این پژوهش عبارت است از: پیشران‌های کلیدی موثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد منطقه ۱۲ کلانشهر تهران کدامند؟

1. Reconstruction

1. Revitalization

2. Urban renewal

3. Urban redevelopment

4. Urban regeneration

5. Urban renaissance

مبانی نظری

بافت شهر بیانگر دانه‌بندی فضاها، شبکه ارتباطی و نحوه دسترسی‌ها، چگونگی توزیع فعالیت‌ها و در نهایت شکل‌گیری و گسترش شهر در طول تاریخ می‌باشد (Chapin, 1979:47). به طور کلی هر بافت شهری متشکل از دو بخش عمده می‌باشد: ۱- کالبد (فرم)، ۲- کارکرد (نقش). ترکیب کالبد و کارکرد به لحاظ میزان فرسودگی الگوهایی را نشان می‌دهد. بخش‌هایی از بافت‌های شهری که کیفیت‌های کالبدی و کارکردی آنها کاهش یافته و مختل گردیده است، بافت فرسوده نامیده می‌شود. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید (Loosum, 1996:79). فرسودگی بر دو نوع است: ۱- فرسودگی کالبدی، ۲- فرسودگی عملکردی. هرگاه فعالیت‌ها و کاربری‌ها پاسخگوی نیازها باشند ولی کالبد آسیب دیده باشد و یا نظام فعالیت‌ها به هم ریخته، کاربری‌ها مختل گردد ولی کالبد حفظ شده باشد، فرسودگی نسبی است و اگر هر دو نوع فرسودگی حادث شود، فرسودگی کامل است. بنابراین برنامه‌ریزی سریع و موثر در بافت‌ها ضرورتی اجتناب ناپذیر است. در همین راستا در دنیای اندیشه پردازی در مورد مداخله در بافت‌ها و محلات فرسوده شهرها، مکاتب و دیدگاه‌های مختلفی وجود دارد که در جدول ۱ به آن اشاره شده است.

جدول ۱. مکاتب بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

مکتب	شرح
فرهنگ‌گرایی	ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی؛ بهسازی و نوسازی از طریق زنده کردن نیازهای فرهنگی گذشته
ترقی‌گرایی	هنگام نوسازی و بازسازی شهرهای قدیمی، هیچ چیز را جز راه‌ها حفظ نمی‌کند: رواج شهرسازی بلدوزر
اکولوژیک	رکود بافت قدیمی شهر، در اثر گروه‌های اجتماعی و اقتصادی و جدایی‌گزینی‌های ناشی از بی‌عدالتی اجتماعی
سازمندگرایی	در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر بهسازی و نوسازی شهری: توجه به هماهنگی و انسجام در این فرآیند
کارکردگرایی	بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکردی شهر باشد
ساختارگرایی	نگرش مجموعه‌وار و سیستمی به شهر، بهسازی و نوسازی ساختارهای کالبدی - فضایی در مجموعه‌ها
زیبایی‌شناسی	توجه به بعد بصری و تاکید بر زیباسازی به عنوان تنها رویکرد مناسب بهسازی و نوسازی شهری
مدرنیسم	تمایل افراطی برای حراست از آثار باستانی که حتی نوسازی و بهسازی ابنیه مرده و غیرتاریخی را خواستار می‌شد
پست‌مدرنیسم	بیشتر به روابط اجتماعی در شهر می‌اندیشد، برانگیختن حس مکان، احیای آنچه دارای ارزش محلی و ویژه است
انسان‌گرایی	توجه به مردم و مشارکت آنها در بهسازی و نوسازی فضای شهری، مداخله‌گرایانه
نئوکلاسیک	توجه به احیای تاریخ و فرهنگ، البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق به روز درآمدن در ساختمان‌های آن

منبع: (پورا احمد و شمعی، ۱۳۸۴: ۱۲۹)

در رویکردهای مختلف مداخله در بافت‌های ناکارآمد، بازآفرینی شهری شکل کامل و جامعی از عمل و سیاست است و با تاکید بر اقدامات یکپارچه و نیاز به مشارکت مردم، سبب بروز ایده‌هایی در زمینه توانمندسازی بافت می‌شود (lichfield, 2000:158). به عبارت دیگر، بازآفرینی شهری دیدگاهی جامع و یکپارچه است که به تحلیل مشکلات بافت شهری می‌انجامد و از طریق پیشرفت وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیط زیستی سبب احیای همه جانبه بافت می‌شود (Roberts and sykes, 2000:17). بنابراین بازآفرینی شهری به عنوان اصلی‌ترین رویکرد مرمت و حفاظت شهری بر اساس تحلیل وضع یک منطقه هدف، تطابق هم زمان بافت کالبدی، ساختارهای اجتماعی، بنیان اقتصادی و وضع محیط یک منطقه را دنبال می‌کند.

به عبارت دیگر بازآفرینی به معنی تجدید حیات یا باززنده‌سازی بخش‌هایی از نواحی شهری است که استانداردهای عمومی رایج زندگی شهری را ندارد. این نواحی در بخش‌های مختلف شهر شکل می‌گیرند؛ اما به طور معمول در بخش مرکزی شهرها قرار دارند و با مسائلی همچون کمبود مسکن مناسب، تضادهای غیرمنطقی کاربری اراضی، مشکلات ترافیک، محدودیت فضایی، مشکلات اجتماعی و ... دست به گریبان هستند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۱۵). در بسیاری از کشورها سیاست‌های دولت به ویژه در احیای اقتصادی شهری به اصلاح مسکن گرایش دارد (Balchin, 1988: 252). تئوری اصالت بخشی یکی از راهبردهای احیای محلات مسکونی یا راهبرد اصلاح مسکن به همراه بهبود شرایط سکونت در منطقه، به ویژه در بخش مرکزی شهرها به کار می‌رود. در مجموع برخی از این نظریه‌ها به نوسازی، تعدادی به بهسازی و تعدادی نیز به ترکیبی از نوسازی و بهسازی و حفاظت معتقدند (Norbe, 2002: 1). اما در حالت کلی بازآفرینی شهری را باید اثرگذارترین رویکرد معاصر در حوزه مرمت شهری به شمار آورد. یکی از مهمترین دلایل این امر، ظرفیت زیاد این در پرداختن به ابعاد متنوعی از واقعیت شهر است که در دو زیرگروه اصلی ساختارهای کالبدی و اجتماعی طبقه‌بندی می‌شود (Galdinin, 2005: 2).

گام‌های نخستین در خصوص احیای محلات قدیم و ناکارآمد شهرها را باید در اروپای غربی، به ویژه در کشور های فرانسه و انگلیس به دلیل آغاز انقلاب صنعتی در آنها (دوره ۱۸۳۰-۱۷۶۰) و گسترش شهرنشینی پس از آن جست و جو کرد که به سابقه زیاد شهرها در این گونه کشورها، نسبت به کشورهای دیگر منجر شد. در واقع جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال در این کشورها سابقه دارد. این جنبش با فعالیت بارون . جی . هوسمان، شهردار وقت پاریس برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ۱۸۵۰ آغاز شد و با طرح لوکوربوزیه (۱۹۶۵-۱۸۸۷) با عنوان شهر درخشان در دهه ۱۹۲۰ - که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس با روش جایگزینی بناهای عظیم بود- اجرا و وارد مرحله جدیدی شد (رهنما، ۱۳۸۷: ۱۸۰). نظریات بازآفرینی بافت‌های کهن و قدیمی شهرها، گاه به طور صریح و گاه به طور ضمنی در تفکرات برخی اندیشمندان نظیر اوژن ویوله لودوک^۱ (۱۸۷۹-۱۸۱۴)، جان راسکین^۲ (۱۹۰۰-۱۸۱۸)، فردریش انگلس^۳ (۱۸۹۵-۱۸۲۰)، امیل زولا^۴ (۱۹۰۲-۱۸۴۰)، کامیلو سیتته^۵ (۱۹۰۳-۱۸۴۳)، لوکوربوزیه^۶ (۱۹۶۵-۱۸۸۷)، ابنزرهاوارد^۷ (۱۹۲۸-۱۸۵۰)، لوییز مامفورد^۸ (۱۸۹۵-۱۹۹۰)، جین جکوبز^۹ (۲۰۰۶-۱۹۱۶)، کوین لینچ^{۱۰} (۱۹۸۴-۱۹۱۸)، کریستوفر الکساندر^{۱۱} (۱۹۳۶)، ریچارد راجرز^{۱۲} و برخی دیگر ارائه شده است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۵). بیش از چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه یافته از پرداختن به تک بنا غافل شوند و به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان بخشی آنها بیندیشند. در نهایت در دهه ۱۹۹۰ مرمت شهری به طور جدیدتر با نگرش بازآفرینی در دستور کار قرار

^۱. Eugène Viollet-le-Duc

^۲. John Ruskin

^۳. Friedrich Engels

^۴. Émile Zola

^۵. Camillo Sitte

^۶. Le Corbusier

^۷. Ebenezer Howard

^۸. Lewis Mumford

^۹. Jane Jacobs

^{۱۰}. Kevin A. Lynch

^{۱۱}. Christopher Alexander

^{۱۲}. Richard Rogers

گرفت؛ نوعی رویکرد مداخله‌ای که با نگاه به گذشته و بدون پاکسازی هویت‌های تاریخی دوره‌های مختلف، به خلق هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان حاضر می‌انديشد (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۱۸). این در حالی است که در ایران، دگرگونی‌های شهرها از دوران پهلوی آغاز شد. به گفته دیگر، انقلاب صنعتی با ایجاد تغییرات اساسی در روابط تولیدی و اجتماعی و بازسازیهای پس از جنگ جهانی دوم، اساس این دگرگونی‌ها در غرب بود (ابلقی، ۱۳۸۰: ۱۱۴). نخستین نگرش‌ها به بافت‌های قدیمی در ایران، در سال ۱۳۵۰ در نخستین گردهمایی مرمت بناها و شهرهای تاریخی شکل گرفت که در آن، مسئله حفاظت و مرمت شهرها و بناها به عنوان عامل مؤثر در توسعه کشور مطرح شد (فرخ زنوزی، ۱۳۸۰: ۷). در زمینه بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محلات شهری پژوهش‌های متعددی صورت گرفته است اما تاکنون در این فرایند به تامین مسکن به عنوان یک راهکار مؤثر بازآفرینی و احیای محلات شهری توجه چندانی نشده است به ویژه اینکه به این موضوع با رویکرد آینده پژوهی و سناریونگاری چندان پرداخته نشده است. در ادامه به برخی از مهمترین این پژوهش‌ها اشاره می‌گردد:

محمدی و همکاران (۱۳۹۳) در مقاله ای تحت عنوان "تحلیل ساختار فضایی-کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی مطالعه موردی: بافت فرسوده دو گنبدان" با رویکرد توصیفی-تحلیلی با بهره گیری از مدل SOWT و فرایند سلسله‌مراتبی AHP و نرم افزار Experchoic دریافتند که بهسازی با کمک مشارکت مردمی میسر می‌شود و زمانی که مردم منطقه همکاری لازم را نداشته باشند یک تهدید مهم برای منطقه مورد نظر می‌باشد.

لطیفی و صفری چابک (۱۳۹۳) در مقاله ای با عنوان بازآفرینی مفهوم محله در شهرهای ایرانی اسلامی بر پایه اصول نوشهرگرایی با روش اسنادی مطالعه به جمع آوری داده ها اقدام واز طریق مشاهده و استفاده از منابع کتابخانه ای مولفه های مهم و اصلی تشکیل دهنده محله در شهر ایرانی اسلامی شناسایی کرده اند یافته های پژوهش نشان میدهد که تحقیقات در باززنده سازی محلات شهری می‌تواند ارزش گذشته این محلات را برگرداند و در عین حال با ویژگی های محلات معاصر متناسب با نیازهای ساکنین را در خود جای دهد.

عندلیب و همکاران (۱۳۹۴) مقاله ای تحت عنوان "تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بلوک خیام تهران و پروژه لیورپول ۱" با روش توصیفی-تحلیلی انجام دادند که نتیجه این تحقیق بیانگر موفقیت پروژه لیورپول ۱ با مشارکت مردم و بخش خصوصی که در سال ۲۰۰۸ به عنوان موفقترین طرح اروپا شناخته شده ولی پروژه خیام به دلیل عدم مشارکت مردمی و بخش خصوصی با ناکامی مواجه شده است. سجاد زاده و زلفی گل (۱۳۹۴) در مقاله ای تحت عنوان "طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه در شهر گلپا همدان" اباهداف بازآفرینی شهری در محلات سنتی با استفاده از روش پیمایشی، توصیفی-تحلیلی انجام شده است و یافته های پژوهش نشان میدهد که از میان ۴ بخش اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی، بیشترین رویکرد مربوط به بعد فرهنگی بوده است. شفیع دستجردی و صادقی (۱۳۹۶) در مقاله ای تحت عنوان "تحقق پذیری طرح بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به روش تلفیقی-تحلیلی شبکه ای در زینبیه اصفهان" با روش تلفیقی-تحلیلی به این نتیجه رسیدند که هرم بازآفرینی در این ناحیه به دلیل اجرایی نشدن ماده نه قانون حمایت از احیا و بازسازی و نوسازی و بافت فرسوده و نا کارآمدی مدیران شهری بود. بر اساس نتایج پژوهش حاتمی‌نژاد و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهش «آینده پژوهی در بافت فرسوده شهری، مطالعه موردی ناحیه یک منطقه ۹ شهر تهران» کلیدی‌ترین متغیرهای راهبردی جهت کاهش بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ به ترتیب بیشترین تأثیرگذاری، تغییر دولت‌ها

(روی کار آمدن دولت جدید هر چهار سال یکبار)، «فقدان قانون خاص در ساماندهی بافت فرسوده»، «تعادل بخشی و تحقق عدالت اجتماعی»، «ضعف نگرش و دانش مدیران شهری» و «برپایی تشکل های محلی سازمان یافته و مستمر جهت ترغیب ساکنین به مشارکت» می باشد

اوزلم گزی (۲۰۰۹)؛ به بررسی راهکارهای بهسازی و باززنده سازی نواحی مسکونی غیرمعمول و فرسوده در شهر آنکارا می پردازد و باززنده سازی و نوسازی این مناطق را راهبردی فضایی برای هویت بخشیدن به ساکنین این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان می داند. کلاتونیو و دیکسون (۲۰۱۱)؛ این پژوهش در موسسه مطالعات توسعه پایدار «آکسفورد بروکس» انجام شده و به صورت کتابی با عنوان «بازآفرینی شهری و پایداری اجتماعی: تمرینی عملی از شهرهای اروپایی» منتشر شده است. پژوهش ابتدا ضمن ارائه تعاریف پایداری اجتماعی و اجتماع محلی پایدار، به ابزارها و معیار سنجش پایداری اجتماعی پرداخته شده و سپس چارچوب سیاست های اتحادیه اروپا در زمینه بازآفرینی شهری ارائه گردیده است. سپس ضمن تطبیق این دو مفهوم با یکدیگر و تعیین ابزارهای سنجش، پنج شهر از شهرهای اروپایی در انگلستان، اسپانیا، ایتالیا، هلند و آلمان به لحاظ پایداری اجتماعی در پروژه های بازآفرینی مورد سنجش قرار گرفته است. هبیتات (۲۰۱۲)؛ بنیاد جهانی هبیتات نیز در مطالعه ای ضمن معرفی رویکردی نوین در زمینه بهسازی و ارتقای کیفیت سکونتگاه های غیررسمی با عنوان خیابان مداری این روش را رویکردی در جهت دستیابی به اهداف بازآفرینی شهری معرفی کرده و معتقد است که ایجاد یا بهسازی و ارتقای کیفیت خیابان عرصه ای اجتماعی است و باعث رشد محدوده غیررسمی می شود و به تدریج، ارتباط این منطقه را با کل شهر میسر می سازد. همین امر باعث می شود محدوده غیررسمی از نظر اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و محیط زیستی ارتقا یابد و به مکانی بهتر برای زندگی تبدیل شود.

لازارویچ و همکاران (۲۰۱۶)، در پژوهش خود بازآفرینی را عامل موثری برای حفاظت فرهنگ محلی، میراث و سنت ها می داند. از نظر ایشان بازآفرینی، روشی است کیفی که منابع تاریخی و فرهنگی و محیطی را با ابعاد اقتصادی و اجتماعی ترکیب و باعث ایجاد تعادل بین آنها خواهد شد. کریستی (۲۰۱۶) در مقاله ای با بررسی بازآفرینی شهری راه حلی برای باز زنده شدن شهرها در کشورهای اروپایی نظیر رومانی - ایتالیا کار کرده که در این مطالعه ۱۰ موضوع مورد توجه قرار گرفته که برای باز آفرینی و باززنده شدن شهرها و توسعه پایدار شهری باید از آن استفاده کرد که از نظر کریستی بازآفرینی یعنی نزدیک شدن به موازنه توسعه پایدار که موضوع نخست بود. فورلن و فاگین (۲۰۱۷)، در پژوهشی تحت عنوان «بازآفرینی شهری: حافظ میراث فرهنگی و پیچیدگی اجتماعی بافت شهری» بازآفرینی شهری را به عنوان رویکردی جهت مقابله با پراکندگی شهری مطرح می کند. در این پژوهش بازآفرینی شهری منبع ایده جهت طراحی جوامع پویا معرفی می شود.

مواد و روش ها

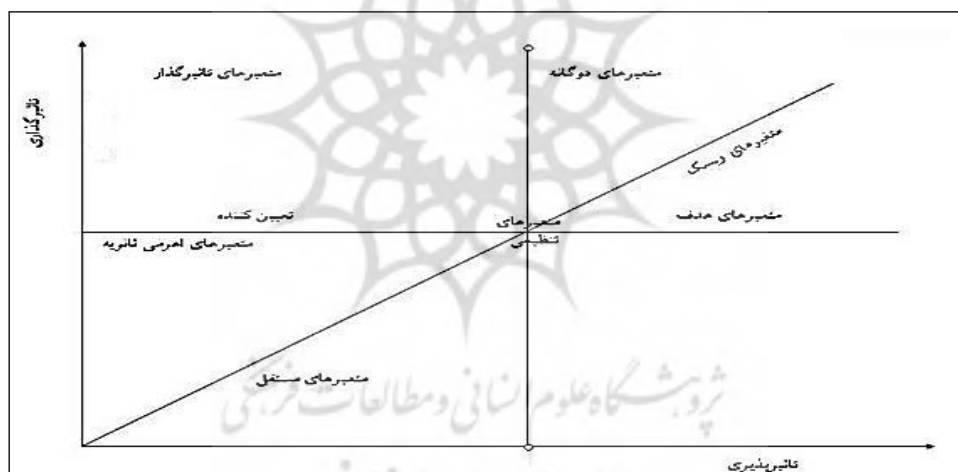
پژوهش حاضر با رویکرد آینده پژوهی، به شناسایی مهم ترین عوامل موثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد در این محلات و بررسی میزان و چگونگی تاثیرگذاری این عوامل می پردازد. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی است و با توجه به مولفه های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر آن روش توصیفی - تحلیلی است. از تکنیک پویا محیطی و

¹. Lazarevic

². Furlan and Faggion

دلفی برای شناسایی متغیرها و شاخص‌ها استفاده شده است. در این راستا در مرحله اول برای جمع‌آوری متغیرها از مقالات آنلاین، مروری نوشتارهای منتشر شده در زمینه عوامل مؤثر بر بازآفرینی با تاکید بر تامین مسکن استفاده گردید؛ سپس پرسشنامه نیمه‌ساختاریافته بین کارشناس متخصص و خبره در حوزه مسائل شهری توزیع شد و از آن‌ها خواسته شد تا در چارچوب ماتریس اثرات متقاطع به متغیرها، بر مبنای تاثیرگذاری و تاثیرپذیری با اعدادی در طیف ۰ تا ۳ امتیاز دهند. در این امتیازدهی «صفر» به منزله بدون تاثیر، «یک» به منزله تاثیر ضعیف، «دو» به منزله تاثیر متوسط و «سه» به معنای تاثیر زیاد می‌باشد. سپس امتیازها در ماتریس متقاطع وارد شد تا تاثیرگذاری و تاثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم هر کدام از عوامل سنجیده شود و با توجه به امتیاز تاثیرگذاری و تاثیرپذیری عوامل، پیشران‌های کلیدی به دست آیند.

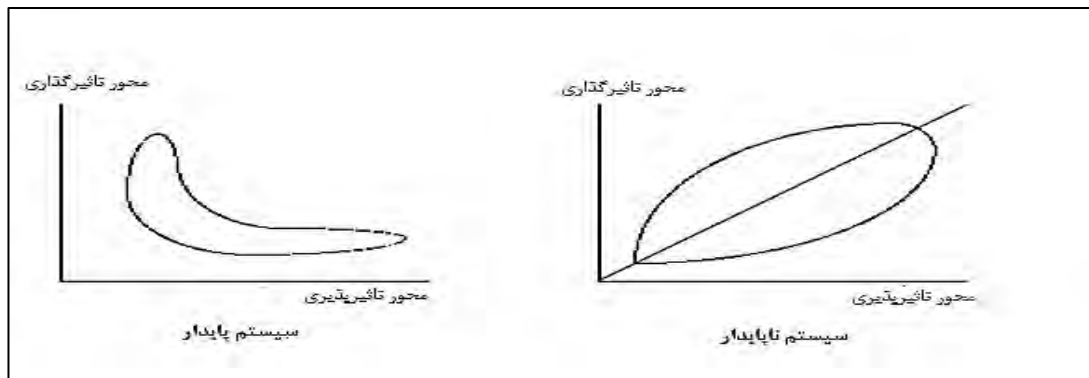
نرم‌افزار میک مک یکی از بهترین نرم‌افزارهایی است که جهت محاسبات ماتریس تحلیل اثرات متقاطع، طراحی شده است؛ روش این نرم‌افزار بدین گونه است که ابتدا متغیرها و مؤلفه‌های مهم در حوزه مورد نظر را شناسایی کرده و آن‌ها را در ماتریس اثرات وارد نموده و سپس میزان ارتباط میان این متغیرها باهم توسط خبرگان تشخیص داده می‌شود. متغیرهای موجود در سطرها بر روی متغیرهای موجود در ستون‌ها تأثیر می‌گذارند. بدین ترتیب متغیرهای سطرها، تأثیرگذار و متغیرهای ستون‌ها، تأثیرپذیر می‌باشند (Godet, 2008:1; Gordon, 2009:1). این ماتریس را می‌توان با نمودار متناظر آن نمایش داد (شکل ۱).



شکل ۱. تأثیرگذاری - تأثیرپذیری متغیرها در تحلیل اثرات متقاطع (Godet, 2008:189)

نحوه پراکنش عوامل بر روی این نمودار گویای آن است که سیستم در چه وضعیتی قرار دارد. آیا سیستم پایدار است یا ناپایدار؟ این فهم اولیه از وضعیت سیستم بر نحوه تحلیل عوامل تأثیرگذار است. در سیستم‌های پایدار پراکنش عوامل به صورت L می‌باشد یعنی برخی عوامل دارای تأثیرگذاری و برخی دارای تأثیرپذیری بالا می‌باشند. بنابراین در سیستم‌های پایدار مجموعاً سه دسته عوامل تأثیرگذار، عوامل تأثیرپذیر و عوامل مستقل مشاهده می‌گردد. در مقابل در سیستم‌های ناپایدار وضعیت پیچیده‌تر از سیستم‌های پایدار است. در این سیستم‌ها عوامل در حول محور قطری بردار و در تمامی صفحه پراکنده‌اند و عوامل در اکثر مواقع حالتی بینابینی دارند (شکل ۳). تحلیل این سیستم‌ها نسبت به سیستم‌های پایدار پیچیده‌تر است زیرا عوامل بیشتری در این سیستم‌ها دخیل می‌باشد. این عوامل در مجموع به پنج دسته تقسیم می‌شوند که شامل: ۱- عوامل تعیین‌کننده یا تأثیرگذار؛ ۲- عوامل دوجبهی که خود

دارای دو زیرمجموعه عوامل ریسک و هدف تقسیم می شود؛ ۳-عوامل تأثیرپذیر یا نتیجه سیستم؛ ۴-عوامل مستقل که خود به دو بخش عوامل گسسته و عوامل اهرمی ثانویه تقسیم می شود؛ ۵-عوامل تنظیمی می باشند



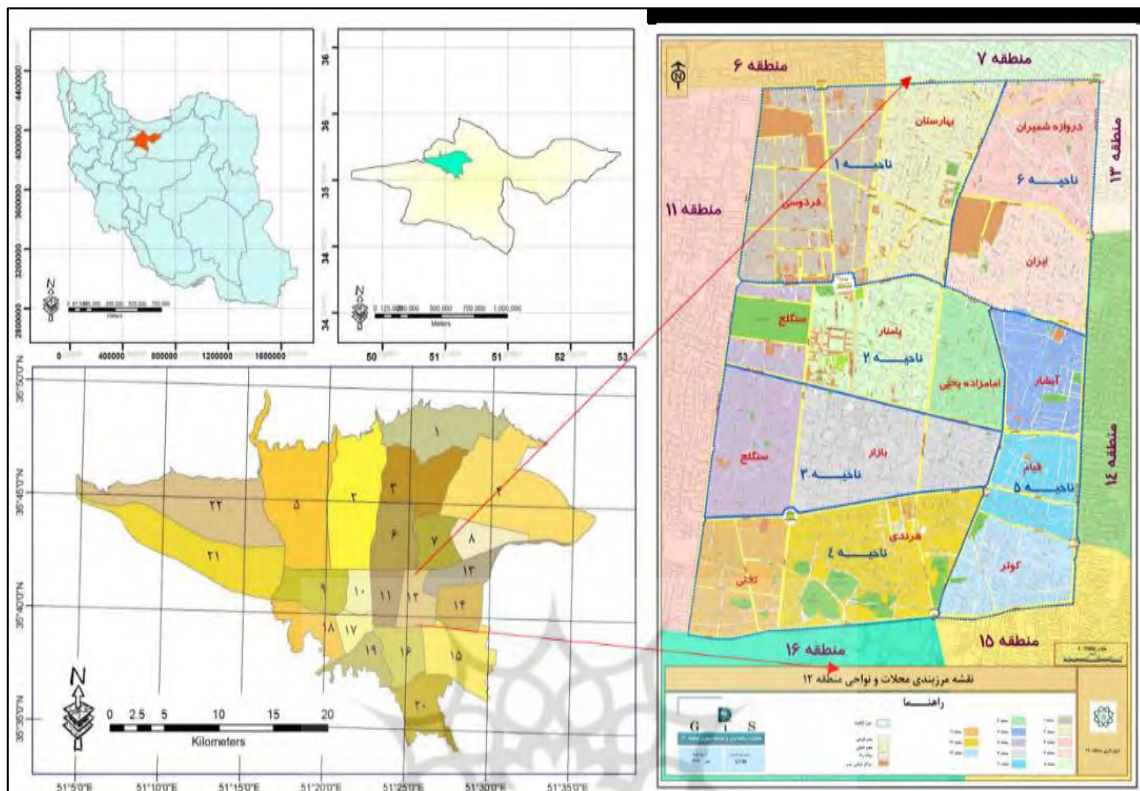
شکل ۲. پایداری یا ناپایداری سیستم

در مطالعات سناریومبنا، تخصص و دانش خبرگان بر کمیت کلی ارجحیت داشته و حجم نمونه مورد نظر نباید کمتر از ۲۵ نفر باشد (Godet,2008:18). در این پژوهش به منظور انتخاب آگاهانه شرکت کنندگان، از روش نمونه گیری هدفمند استفاده شده است. اساس به کار بردن روش نمونه گیری هدفمند، انتخاب گروهی از خبرگان است که بررسی عمیقی یا فهم کلی نسبت به ماهیت پرسشنامه پژوهش داشته باشند (Neuman,2007:1). با استناد به توضیحات فوق، جامعه آماری این پژوهش ۵۰ تن از کارشناسان خبره در حوزه مسائل شهری شامل کارشناسان شهرداری منطقه ۱۲ کلانشهر تهران، مهندسین مشاور و برخی از اساتید دانشگاهی متخصص در حوزه مورد مطالعه می باشند. روایی پرسشنامه مورد استفاده توسط کارشناسان مورد نظر بررسی و تایید گردید. برای آزمون پایایی پرسشنامه پژوهش نیز از آلفای کرونباخ بهره گرفته شده است.

محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۲ شهر تهران از شمال به مناطق ۶ و ۷ (خیابان انقلاب)، از شرق به مناطق ۱۳ و ۱۴ (خیابان شهریور) و از جنوب به مناطق ۱۵ و ۱۶ (خیابان شوش) و از غرب به منطقه ۱۱ (خیابان وحدت اسلامی) محدود می شود. منطقه ۱۲ بخش اصلی و مرکز تاریخی شهر تهران را شامل می شود و به دلیل استقرار بخشهای زیادی از خدمات (مقیاس شهری و فراشهری) در منطقه مذکور و نیز اختصاص وسیعی از اراضی این منطقه به کاربریهای فرا منطقه‌ای سطوح بالاتر، منطقه ۱۲ را میتوان به عنوان مرکز ثقل شهر تهران قلمداد کرد. بیش از ۸۰ درصد کارکردهای تجاری، اداری حکومتی، کارگاهی و انبار و بیش از ۵۰ درصد کارکردهای فرهنگی مذهبی و پذیرایی این منطقه نقش شهری و فراشهری دارند. ۲۲ درصد واحدهای تجاری (عمده و خرده فروشی) ۲۲/۲ درصد کارگاهها، ۱۰ درصد انبارها و ۴/۸ درصد فضاها و بناهای اداری حکومتی تهران بزرگ در این منطقه قرار دارند. بیش از ۳۴ درصد محدوده منطقه فرسوده (اعم از زمین یا غیر آن) محسوب می شود. منطقه ۱۲ با مساحتی حدود ۱۶/۹۱ کیلومتر مربع و جمعیتی معادل ۲۳۹/۶۱۱ نفر با داشتن محلات قدیمی با قدمت فرسوده به عنوان میراث دار پیشینه تهران قدیم و با وجود بازار تهران به عنوان قلب اقتصادی کشور محسوب می شود. چنین امتیازهایی طبعاً شرایط خاصی را در این منطقه به وجود آورده است. منطقه ۱۲ شامل ۹۱۰۰۰ خانوار، ۶ ناحیه، ۱۳ محله، ۲۰۶ باب مسجد، ۳۴۵ مدرسه، ۳۸ مورد پارک، ۳۹ مرکز ورزشی، ۹ مرکز فرهنگی و ۳۹ مرکز درمانی است. قدمت ۲۷ درصد از محدوده منطقه ۱۲ بیش از

۴۰۰ سال است. حدوده منطقه ۱۲ با مساحت ۱۶۰۰ هکتار است و عمر ۷۳ درصد بافت منطقه ۱۲ بیش از ۲۰۰ سال است.



شکل ۳. موقعیت منطقه ۱۲ کلانشهر تهران

بحث و یافته‌های پژوهش

منطقه ۱۲ شهرداری تهران یکی از مناطق قدیمی شهر تهران محسوب می‌شود که در مرکز این شهر واقع گردیده است. این منطقه با مساحتی معادل ۱۶/۹۱ کیلومتر مربع شامل ۶ ناحیه و ۳۱ محله می‌باشد. از مهمترین ویژگی‌های این منطقه قرار گرفتن بازار تهران و بسیاری از مراکز و نهادهای دولتی، وزارتخانه‌ها و سفارتخانه‌ها در این منطقه است. منطقه در برابر زمین لرزه آسیب پذیر است و در صورت فعال شدن گسل ری، ۸۰ درصد ساختمان‌ها تخریب، ۱۵ تا ۲۰ درصد ساکنان و شاغلان از بین خواهند رفت و به دلیل فشردگی بافت منطقه و سطوح اندک فضای سبز، نفوذپذیری زمین برای جذب آبهای سطحی کم است و حجم رواناب‌ها بیش از ظرفیت شبکه جمع‌آوری سطحی و نیز بالا بودن سطح آبهای زیرزمینی آن را در بابر سیل‌گیری و سستی خاک تهدید می‌کند. ۲۷ درصد از این منطقه (داخل باروی اول)، بیش از ۴۰۰ سال و ۷۳ درصد از بافت بیش از ۲۰۰ سال قدمت دارد. بیش از ۳۴ درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص و ارزشمند تشکیل شده است علیرغم این ارزش‌ها، بیش از یک سوم سطح منطقه فرسوده (اعم از ارزشمند یا غیر آن) محسوب می‌شود. به عبارت دیگر مرکز تاریخی تهران در معرض زوال و مخروبه‌گی روزافزون است تمامی این موارد ضرورت بکارگیری رویکرد بازآفرینی با تاکید بر تامین مسکن را در این منطقه برجسته می‌کند از این رو در این پژوهش سعی شده است تا با با رویکرد آینده‌پژوهی، پیشران‌های کلیدی موثر بازآفرینی منطقه ۱۲ کلانشهر تهران مورد شناسایی قرار گیرد تا در نهایت با واکاوی و شناسایی این عوامل کلیدی، برنامه‌ریزی مسنجم و یکپارچه‌ای جهت بازآفرینی و احیا در محدوده مورد مطالعه صورت بگیرد. در این

راستا تعداد ۴۰ متغیر در ۶ مولفه تاثیرگذار استخراج (جدول ۲) و با تشکیل ماتریس ۴۰*۴۰*۴۰ وارد نرم افزار میک شد (جدول ۳).

جدول ۲. طبقه بندی عوامل اولیه موثر بر بازآفرینی بافت فرسوده در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران

مؤلفه	ابعاد
عوامل سیاسی	۱- تسهیل‌گری دولت، ۲- ایجاد تقاضا در مردم از طریق نهادسازی، ۳- روش‌های آمرانه مدیریتی، ۴- سیاست‌های خارجی ایران، ۵- تمرکزگرایی نظام سیاسی ایران
عوامل اقتصادی	۱- اعتبارات بازآفرینی، ۲- ارتقا موقعیت و ارزش اقتصادی زمین، ۳- کاهش سود وام پرداختی به ساکنین، ۴- ایجاد ظرفیت جهت افزایش درآمد ساکنین، ۵- ثبات نرخ ارز، ۶- میزان سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی،
عوامل اجتماعی- فرهنگی	۱. جلب اعتماد ساکنین ۲. شکل‌های محلی سازمان یافته ۳. وجود حس تعلق در محله. ۴- تضمین امنیت سکونت ۵. تحقق عدالت اجتماعی. ۶- ایجاد فضاهای جمعی. ۷- تقویت هویت و ویژگی‌های فرهنگی محله ۸- انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین ۹- ارتقا سرمایه اجتماعی ۱۰- ارتقا کیفیت زندگی
عوامل حقوقی و قانونی	۱- وضع قوانین خاص بازآفرینی ۲- اطلاع‌رسانی قوانین و سازوکارهای تملک ۳- حق مداخله شهروندان در ساخت و سازها ۴- صدور سند مالکیت ۵- تعادل منسجم دستگاه قضایی و شهرداری
عوامل مدیریتی	۱- حکمروایی خوب شهری ۲- رعایت اصول و ضوابط شهرسازی ۳- بسترسازی جهت ورود بخش خصوصی ۴- نگرش و دانش مدیران شهری ۵- توجه به بازآفرینی در طرح‌های جامع و تفصیلی ۶- تقویت جایگاه شوراباران ۷- پژوهش و تحقیقات ۸- ترویج و بسط تاب‌آوری شهری
عوامل کالبدی	۱۱- ارتقا کیفیت محله‌ها ۲- بهبود تاسیسات زیرساختی ۳- وجود تکنولوژی‌های ساخت سریع ۴- گسترش معابر و بهبود نظام حمل و نقل ۵- تشویق به تجمیع بافت مسکونی ریزدانه ۶- استفاده از الگوهای ایرانی-اسلامی

جدول ۳. تحلیل اولیه داده‌های ماتریس اثرات متقابل

شاخص	ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	تعداد صفر	تعداد یک	تعداد دو	تعداد سه	جمع	درصد
مقدار	۴۰	۲	۲۱۴	۶۱۳	۵۷۸	۱۹۵	۱۳۸۶	۸۶/۶۲

در تحلیل‌های انجام گرفته، ابعاد ماتریس در نرم‌افزار میک میک ۴۰*۴۰*۴۰ بوده و تعداد تکرارها ۲ بار در نظر گرفته شده است. شاخص پرشدگی ماتریس نیز ۸۶/۶۲ درصد می‌باشد که این میزان نشان‌دهنده آن است که در بیش از ۸۶ درصد موارد بر یکدیگر تاثیر گذاشته‌اند. از مجموع ۱۳۸۶ رابطه، ۱۹۵ رابطه معادل ۱۴.۰۶ درصد دارای اثرات متقاطع ۳، تعداد ۵۷۸ رابطه معادل ۴۱.۷ درصد دارای اثرات متقاطع ۲، تعداد ۶۱۳ رابطه معادل ۴۴.۲۲ درصد دارای اثرات متقاطع ۱ می‌باشند. این نتایج بیانگر آن است که تعداد روابط با اثرگذاری کم نسبت به سایر روابط زیاد است و روابط با شدت زیاد، درصد کمی را از مجموع روابط تشکیل داده است. پس از تحلیل سازمان فضایی و مشخصات سیستم بازآفرینی محدوده مورد مطالعه، به تحلیل میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم عوامل پرداخته می‌شود (جدول ۴).

جدول ۴. میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم عوامل

ردیف	عوامل	میزان تاثیرگذاری	میزان تاثیرپذیری
۱	تسهیل‌گری دولت	۵۱	۶۲
۲	ایجاد تقاضا در مردم از طریق نهادسازی	۵۷	۶۰
۳	روش‌های آمرانه مدیریتی	۵۱	۶۲
۴	سیاست‌های خارجی ایران	۰	۶۰
۵	تمرکزگرایی نظام سیاسی ایران	۰	۶۶

۳۱۰	۱۵۹	جمع عوامل سیاسی	-
۶۲	۶۷	اعتبارات بازآفرینی	۶
۵۹	۵۹	ارتقا موقعیت و ارزش اقتصادی زمین	۷
۵۸	۵۸	کاهش سود وام پرداختی به ساکنین	۸
۵۲	۵۰	ایجاد ظرفیت جهت افزایش درآمد ساکنین	۹
۶۴	۳۴	ثبات نرخ ارز	۱۰
۶۵	۶۷	میزان سرمایه گذاری های دولتی و خصوصی	۱۱
۳۶۰	۳۳۵	جمع عوامل اقتصادی	-
۵۷	۱۱۲	جلب اعتماد ساکنین	۱۲
۵۱	۹۶	تشکل های محلی سازمان یافته	۱۳
۶۲	۹۴	وجود حس تعلق در محله	۱۴
۵۶	۹۲	تضمین امنیت سکونت	۱۵
۵۶	۸۱	تحقق عدالت اجتماعی	۱۶
۵۷	۴۳	ایجاد فضاهای جمعی	۱۷
۵۸	۴۳	تقویت هویت و ویژگی های فرهنگی محله	۱۸
۶۱	۸۵	انطباق طرح ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین	۱۹
۵۶	۸۹	ارتقا سرمایه اجتماعی	۲۰
۶۰	۵۷	ارتقا کیفیت زندگی	۲۱
۵۷۴	۷۹۲	جمع عوامل اجتماعی- فرهنگی	-
۵۹	۴۴	وضع قوانین خاص بازآفرینی	۲۲
۵۸	۳۹	اطلاع رسانی قوانین و سازو کارهای تملک	۲۳
۶۰	۶۰	حق مداخله شهروندان در ساخت و سازها	۲۴
۵۸	۲۹	صدور سند مالکیت	۲۵
۶۰	۴۲	تعادل منسجم دستگاه قضایی و شهرداری	۲۶
۲۹۵	۲۱۴	جمع عوامل حقوقی و قانونی	-
۶۱	۱۱۷	حکمرانی خوب شهری	۲۷
۶۰	۴۱	رعایت اصول و ضوابط شهرسازی	۲۸
۵۹	۵۶	بستر سازی جهت ورود بخش خصوصی	۲۹
۵۹	۶۰	نگرش و دانش مدیران شهری	۳۰
۶۲	۶۵	توجه به بازآفرینی در طرح های جامع و تفصیلی	۳۱
۵۵	۹۶	تقویت جایگاه شورایاران	۳۲
۵۹	۷	پژوهش و تحقیقات	۳۳
۵۱	۹۶	ترویج و بسط تاب آوری شهری	۳۴
۴۶۶	۵۳۸	جمع عوامل مدیریتی	-
۵۸	۶۷	ارتقا کیفیت محله ها	۳۵
۵۶	۶۳	بهبود تاسیسات زیرساختی	۳۶
۶۲	۱۶	وجود تکنولوژی های ساخت سریع	۳۷
۵۵	۶۳	گسترش معابر و بهبود نظام حمل و نقل	۳۸
۶۱	۶۸	تشویق به تجمیع بافت مسکونی ریزدانه	۳۹
۵۷	۳۹	استفاده از الگوهای ایرانی-اسلامی	۴۰

متغیرهای تعیین‌کننده یا تاثیرگذار به‌عنوان متغیرهای ورودی، اصلی‌ترین متغیرهای تاثیرگذارند که میزان تاثیرپذیری آن‌ها به نسبت تاثیرگذاری‌شان بسیار کمتر است. آن‌ها در ناحیه شمال‌غرب صفحه پراکندگی قرار دارند و پایداری سیستم نیز به‌شدت به آن‌ها وابسته است. این متغیرها به‌عنوان متغیرهای کلیدی و تعیین‌کننده رفتار سیستم محسوب می‌شوند. در بین ۴۰ عامل مورد مطالعه، متغیرهای تقویت جایگاه شورایاران، ترویج و بسط تاب‌آوری شهری، شکل‌های محلی سازمان یافته به‌عنوان متغیر تاثیرگذار بدست آمد.

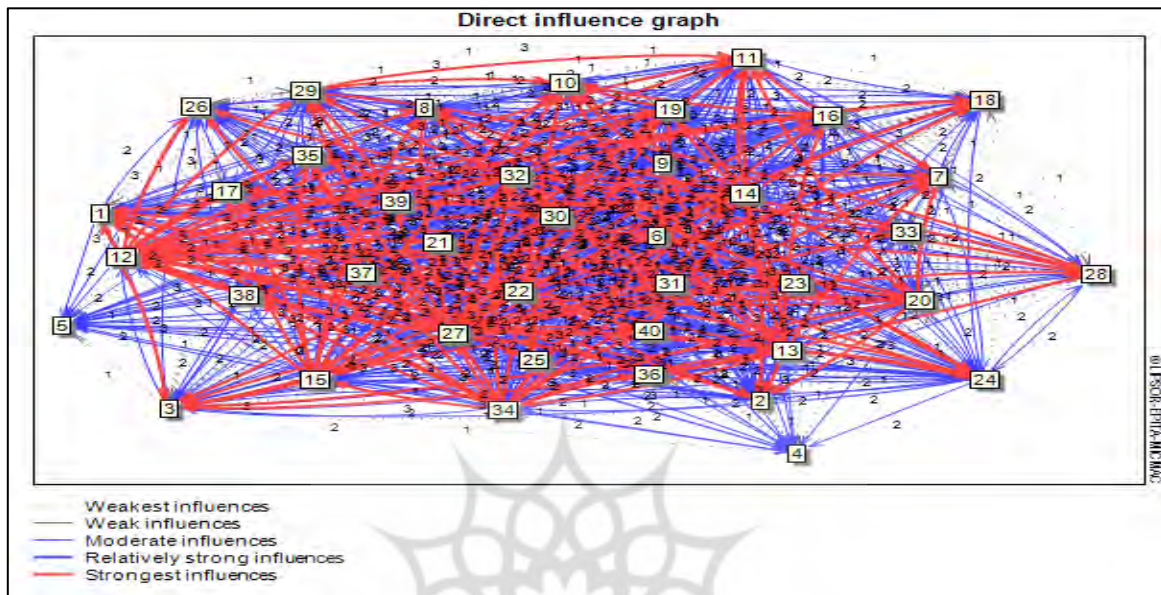
نوع بعدی متغیرها در گراف تاثیرگذاری و تاثیرپذیری، متغیرهای دو وجهی می‌باشند. این متغیرها از تاثیرگذاری بالا و تاثیرپذیری بالایی برخوردار هستند و هر عملی بر روی آن‌ها واکنش سایر متغیرها را ایجاد خواهد کرد. این متغیرها را می‌توان به دو دسته متغیرهای ریسک و متغیرهای هدف تقسیم‌بندی نمود. در بین عوامل مورد بررسی مجموعاً ۱۲ متغیر شامل متغیرهای اعتبارات بازآفرینی، میزان سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی، جلب اعتماد ساکنین، وجود حس تعلق در محله، تضمین امنیت سکونت، تحقق عدالت اجتماعی، انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین، ارتقا سرمایه اجتماعی، حکمروایی خوب شهری، توجه به بازآفرینی در طرح‌های جامع و تفصیلی، ارتقا کیفیت محله‌ها و تشویق به تجمیع بافت مسکونی ریزدانه از گروه‌های مختلف جزء متغیرهای دو وجهی شناسایی شدند.

متغیرهای تنظیمی در اطراف مرکز ثقل نمودار قرار دارند و در برخی مواقع به‌عنوان متغیرهای اهرمی ثانویه (متغیرهای هدف ضعیف و متغیرهای ریسک ضعیف) عمل می‌کنند. در گراف تاثیرگذاری و تاثیرپذیری متغیرهای موثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد منطقه ۱۲ کلانشهر تهران، ۹ عامل شامل، ایجاد تقاضا در مردم از طریق نهادسازی، ارتقا موقعیت و ارزش اقتصادی زمین، کاهش سود وام پرداختی به ساکنین، ارتقا کیفیت زندگی، حق مداخله شهروندان در ساخت و سازها، بسترسازی جهت ورود بخش خصوصی، نگرش و دانش مدیران شهری، بهبود تاسیسات زیرساختی و گسترش معابر و بهبود نظام حمل و نقل به‌عنوان متغیرهای تنظیمی بدست آمدند. این متغیرها قابل ارتقاء به متغیرهای تاثیرگذار و یا دو وجهی هستند.

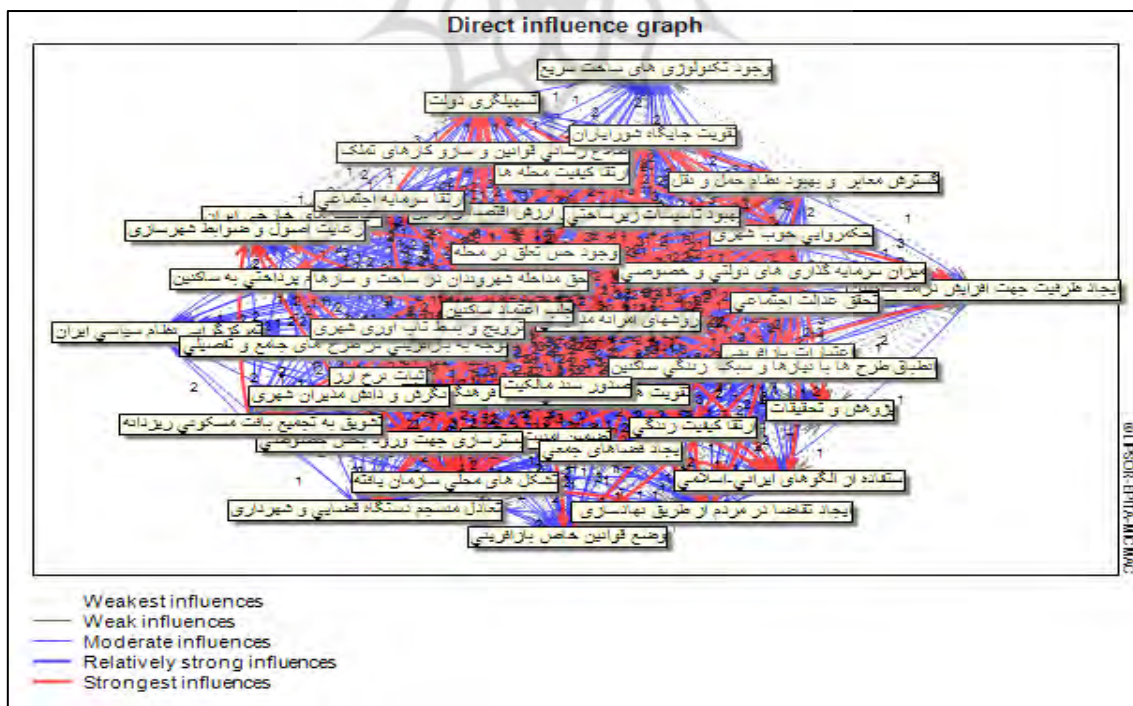
نوع بعدی متغیرهای شناسایی شده، متغیرهای تاثیرپذیر یا نتیجه‌می‌باشند. جایگاه این متغیرها در نمودار، جنوب-شرقی پلان تاثیرگذاری - تاثیرپذیری می‌باشد. این متغیرها دارای تاثیرگذاری بسیار پایین و تاثیرپذیری بسیار بالا هستند. در پژوهش حاضر عوامل: سهیلگری دولت، روشهای آمرانه مدیریتی، ایجاد فضاهای جمعی، تقویت هویت و ویژگی‌های فرهنگی محله، وضع قوانین خاص بازآفرینی، اطلاع‌رسانی قوانین و سازوکارهای تملک، صدور سند مالکیت، تعادل منسجم دستگاه قضایی و شهرداری، رعایت اصول و ضوابط شهرسازی، وجود تکنولوژی‌های ساخت سریع، استفاده از الگوهای ایرانی-اسلامی به‌عنوان متغیرهای تاثیرپذیر یا نتیجه بدست آمدند.

آخرین متغیرهای شناسایی شده در گراف تاثیرگذاری و تاثیرپذیری عوامل مورد بررسی، متغیرهای مستقل می‌باشند؛ این متغیرها دارای میزان تاثیرگذاری و تاثیرپذیری پایینی هستند که در قسمت جنوب‌غربی صفحه پراکندگی متغیرها قرار گرفته‌اند. در این پژوهش، متغیرهای: ایجاد ظرفیت جهت افزایش درآمد ساکنین، تمرکزگرایی نظام سیاسی ایران، سیاست‌های خارجی ایران و متغیر پژوهش و تحقیقات به‌عنوان متغیرهای مستقل شناسایی شدند این متغیرها هیچ‌گونه واکنشی در دیگر متغیرها ایجاد نمی‌کنند.

چگونگی و نحوه روابط مستقیم و غیرمستقیم هرکدام از متغیرهای شناسایی شده در نرم افزار میک، در پنج پوشش: ۵ درصد، ۲۵ درصد، ۵۰ درصد، ۷۵ درصد و ۱۰۰ درصد مورد تحلیل قرار گرفتند. هر کدام از این پوشش ها، روابط ضعیف، میانه و قوی بین متغیرها را نشان می دهد. چون پوشش ۱۰۰ درصد تمامی تاثیرات متغیرها را از بسیار قوی تا بسیار ضعیف نشان می دهد، در این قسمت گراف اثرگذاری عوامل با پوشش ۱۰۰ درصد نشان داده می شود (شکل ۵):^۱



شکل ۵. گراف چرخه اثرگذاری مستقیم با پوشش ۱۰۰ درصد بر حسب شماره متغیر (خروجی نرم افزار میک)



^۱ در این قسمت، جهت درک بهتر و وضوح بیشتر گراف ابتدا با شماره متغیر و سپس عنوان متغیر نشان داده می شود. شماره متغیرها نیز در جدول شماره ۲ و ۴ نشان داده شده است.

شکل ۶. گراف چرخه اثرگذاری مستقیم با پوشش ۱۰۰ درصد بر حسب عنوان متغیر (خروجی نرم افزار میک مک)

گراف اثرگذاری نشان دهنده‌ی روابط بین متغیرها و چگونگی اثرگذاری آن‌ها بر یکدیگر است. این گراف در قالب خطوط قرمز و آبی نشان داده می‌شود. در این گراف اندازه‌گیری تاثیرات بسیار ضعیف، ۱، تاثیرات ضعیف، ۲، تاثیرات متوسط (میانه)، ۳، تاثیرات نسبتاً قوی ۴ و تاثیرات بسیار قوی ۵ وجود دارد. در واقع، خطوط قرمز نشان دهنده اثرگذاری شدید عوامل بر همدیگر است و خطوط آبی، با تفاوت در ضخامت، روابط متوسط تا ضعیف را نشان می‌دهد. در مرحله بعدی برای استخراج عوامل پیشران، به جابجایی و همچنین رتبه‌بندی متغیرهای موردنظر به لحاظ تاثیرگذاری و تاثیرپذیری (مستقیم و غیر مستقیم) پرداخته می‌شود (جدول ۵). با توجه به اینکه برای محاسبات اثرهای غیرمستقیم نرم افزار ماتریس را چند بار به توان می‌رساند، جمع اثرگذاری و اثرپذیری‌های غیرمستقیم اعداد چندرقمی در می‌آید و مقایسه آن با اثرهای مستقیم دشوار می‌شود. برای رفع این مشکل نرم‌افزار، جدول سهم عوامل براساس اثرهای مستقیم و غیرمستقیم را در مقیاس ۱۰ هزار ارائه می‌دهد. بر این اساس، مجموع اثرگذاری و اثرپذیری‌ها ۱۰ هزار محاسبه شده و سهم هر کدام از عوامل از این عدد نشان دهنده سهم آن از کل سیستم است.

جدول ۵. پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد منطقه ۱۲ کلانشهر تهران با تاکید بر تامین مسکن

پیشران‌های کلیدی (مستقیم و غیرمستقیم)				
ردیف	متغیر	تأثیرگذاری مستقیم	متغیر	تأثیرگذاری غیرمستقیم
۱	حکمروایی خوب شهری	۴۹۲	حکمروایی خوب شهری	۴۸۹
۲	جلب اعتماد ساکنین	۴۶۲	جلب اعتماد ساکنین	۴۶۴
۳	تقویت جایگاه شورایاران	۴۱۴	ترویج و بسط تاب آوری شهری	۴۱۰
۴	ترویج و بسط تاب آوری شهری	۴۰۶	تقویت جایگاه شورایاران	۴۰۸
۵	تشکل‌های محلی سازمان یافته	۴۰۱	تشکل‌های محلی سازمان یافته	۴۰۲
۶	وجود حس تعلق در محله	۳۹۳	وجود حس تعلق در محله	۳۹۳
۷	تضمین امنیت سکونت	۳۸۰	تضمین امنیت سکونت	۳۷۷
۸	ارتقا سرمایه اجتماعی	۱۷۵	ارتقا سرمایه اجتماعی	۳۷۲
۹	نطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین	۳۶۳	نطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین	۳۵۵
۱۰	تحقق عدالت اجتماعی	۳۴۱	تحقق عدالت اجتماعی	۳۴۳

همانگونه که در جدول نشان داده می‌شود، تمامی پیشران‌های کلیدی بدست آمده در اثرگذاری مستقیم با اندکی جابجایی در اثرگذاری غیرمستقیم نیز تکرار شده‌اند. این پیشران‌ها شامل متغیرهای حکمروایی خوب شهری، جلب اعتماد ساکنین، تقویت جایگاه شورایاران، ترویج و بسط تاب آوری شهری، تشکل‌های محلی سازمان یافته، وجود حس تعلق در محله، تضمین امنیت سکونت، ارتقا سرمایه اجتماعی، نطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی

1. Weakest Influences

2. Weak Influences

3. Moderate Influences

4. Relatively Strong Influences

5. Strongest Influences

ساکنین، تحقق عدالت اجتماعی می‌باشند. همانگونه که مشاهده می‌گردد، اکثر متغیرهایی که به عنوان پیشران در فرایند بازآفرینی محلات ناکارآمد با تاکید بر منطقه ۱۲ کلانشهر تهران در این پژوهش شناسایی شدند از متغیرهای گروه فرهنگی و اجتماعی هستند. بازآفرینی بعنوان یکی از راهکارهای تدبیری در مواجهه با فرسودگی بافت‌های ناکارآمد است که لزوم توجه به ابعاد اجتماعی و فرهنگی در آن بسیار حائز اهمیت می‌باشد. به نظر می‌رسد عدم توجه به بعد اجتماعی و فرهنگی در فرایند بازآفرینی نزول کیفیت زندگی و محیط شهری را در پی داشته که کاهش حس مطلوبیت، ناامنی، فقر و... را برای این محلات به دنبال داشته است. از تبعات دیگر این خلل، عدم مشارکت مردم و پیدایش رویکردی از بالا به پایین و بدون توجه به الگوهای رفتاری و نظامی غیر مردمی، ایستا و غیر منعطف را می‌توان نام برد. همچنین این مساله با نگاهی از بالا به پایین و توجه صرف به الگوهای دو بعدی و بدون توجه به اثرات روانی این طرح‌ها بر زندگی مردم و الگوهای رفتاری آن‌ها نظامی ناکارآمد در این فرآیند پدید آورده است، که نتیجه آن بروز مشکلات اجتماعی چون فقدان هویت، بدبینی مردم به مسئولین و عدم حس تعلق در بافت‌های ناکارآمد محلات شهری بوده و طبعاً فرآیند بازآفرینی متاثر از این مشکلات است

نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

در دهه‌های اخیر رشد بی‌رویه و شتابان شهرها در ایران، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است؛ به گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است. یکی از این مشکلات عمده‌ی شهرها، وجود محلات فرسوده و ناکارآمد در آنها است، که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل اقتصادی اجتماعی، کالبدی- فیزیکی، زیست محیطی و امنیتی را در پی داشته و زمینه‌ی ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است. با این وجود این بافتها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهفته بسیاری برای توسعه‌های آتی درون شهری برخوردار هستند. اما پرداختن به بافت‌های ناکارآمد شهرها و برنامه‌ریزی برای آنها، جدا از پرداختن به واقعیت‌های اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی نبوده و مستلزم برنامه‌ریزی دقیق، جامع و واقع‌گرایانه است. در سال‌های اخیر بازآفرینی شهری به عنوان رویکرد جدید برای بهسازی و نوسازی این بافت‌ها مطرح شده است.

بافت فرسوده شهر تهران ۳۲۶۸ هکتار است که حدود ۵ درصد مساحت شهر تهران را تشکیل می‌دهد و منطقه ۱۲ که هسته تاریخی است از فرسوده‌ترین مناطق شهری تهران می‌باشد. بافت مسکونی منطقه ۱۲ شهر تهران کاملاً ریزدانه، فشرده با نفوذپذیری نامطلوب، ناپیوسته و با توزیع فرسودگی زیاد، کیفیت نیمه پایدار و تراکم ساختمانی می‌باشد لذا بافت این منطقه جز بافت‌های مساله‌ار شهری بوده که این موضوع منجر به توزیع و تولید انواع آلودگی‌ها در محیط، کاهش ارزش‌های کیفی بافت شهری و در نهایت از بین رفتن انگیزه ساکنین فعلی و مهاجرت این گروه از ناحیه و جایگزینی اقشار کم‌درآمد و بی‌بضاعت اجتماعی شده است. در محلات این منطقه عدم تعادل بین تراکم بافت، نسبت توده و فضا، تفکیک اراضی و دانه بندی آنها در یک پهنه درجه آسیب‌پذیری آنها را در مواجهه با سوانح غیر مترقبه افزایش داده است، فقر شهری اعم از کالبدی و فقر خدماتی و فقر اقتصادی ساکنان، امکان تغییر خود به خودی محیط زندگی را از بین برده لذا محلات این منطقه نیازمند اصلاح وضعیت و بازآفرینی پایدار هستند.

اما مرور تجربیات طرح‌های بازآفرینی در این منطقه نشان می‌دهد فقدان هماهنگی در ارکان نظام برنامه‌ریزی، اقدامات بخشی از سوی نهادها و تصدی‌گری و تداخل وظایفشان در فقدان نگاه جامع به امر برنامه‌ریزی شهری منجر

به عدم موفقیت این طرح‌ها در دستیابی به اهداف خود در جنبه‌های مختلف شده است. این درحالی است که محدودیت منابع و زمان برای رفع ناکارآمدی‌ها، چالشی مضاعف را موجب گردیده که بدون شک در صورت عدم تغییر در رویکرد و رویه‌های حاضر، آینده پرمخاطره‌ای را می‌توان برای این محلات متصور شد.

به عبارت دیگر برنامه‌ریزی سنتی دیگر قادر به پاسخگویی به مشکلات محلات فرسوده نبوده و بنابراین لزوم توجه به رویکردی جدید و جایگزین همچون رویکرد آینده‌پژوهی مطرح شده است تا با پیش‌بینی آینده و تبیین راهکارهایی در آن، بتوان دسترسی به شرایط مطلوب را هموار نمود. از این‌رو در این پژوهش سعی شده است تا با ترکیب نگرش سیستمی و با رویکرد آینده‌پژوهی، پیشران‌های کلیدی موثر بر بازآفرینی محلات فرسوده منطقه ۱۲ کلانشهر تهران مورد شناسایی قرار گیرد تا در نهایت با واکاوی و شناسایی این عوامل کلیدی، برنامه‌ریزی مسنجم و یکپارچه‌ای جهت احیا و ساماندهی این محلات در محدوده مورد مطالعه صورت بگیرد.

بر اساس تحلیل‌های انجام گرفته، ۱۰ عامل به‌عنوان پیشران‌های کلیدی برای بازآفرینی محلات فرسوده منطقه ۱۲ کلانشهر تهران انتخاب شدند. این ۱۰ پیشران کلیدی به ترتیب شامل متغیرهای: حکمروایی خوب شهری، جلب اعتماد ساکنین، تقویت جایگاه شورایاران، ترویج و بسط تاب‌آوری شهری، تشکل‌های محلی سازمان یافته، وجود حس تعلق در محله، تضمین امنیت سکونت، ارتقا سرمایه اجتماعی، تطابق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین، تحقق عدالت اجتماعی بودند. همچنین عوامل بخش اجتماعی-فرهنگی به‌عنوان تاثیرگذارترین متغیرها در بازآفرینی محلات فرسوده در محدوده مورد مطالعه بدست آمدند. بنابراین در جمع‌بندی این پژوهش می‌توان اذعان کرد که موفقیت در دستیابی به اهداف همه‌جانبه در بازآفرینی، وابسته به تعامل مستمر بین عوامل کلیدی و برنامه‌ریزی دقیق برای این پیشران‌هاست. به عبارت دیگر، توجه کافی از سوی برنامه‌ریزان و مدیران شهری به عوامل تاثیرگذار و پیشران و مدنظر قرار دادن این عوامل کلیدی و روابط بین آن‌ها بسترهای لازم را برای بازآفرینی پایدار را در محلات مورد مطالعه فراهم خواهد نمود. در پایان این پژوهش جهت تحقق این امر پیشنهادهایی به قرار زیر مطرح می‌گردد:

- ✓ توجه به لزوم حفظ زندگی بومی ساکنان اصیل به منظور دستیابی به بازآفرینی موفق؛
- ✓ توجه به نقش پررنگ عوامل اجتماعی-فرهنگی محلات و منزلت اجتماعی در بازآفرینی محلی؛
- ✓ اولویت ساکنان اصیل محله در کلیه مراحل سرمایه‌گذاری و مشارکت؛
- ✓ ایجاد مدیریت محله‌ای مردمی برای هر یک از محلات از طریق شورایاری؛
- ✓ ارتقاء سطح امنیت از طریق ارتقاء احساس مسئولیت و اعمال کنترل غیررسمی و طراحی کالبدی مناسب؛

منابع

۱. ابلقی، علیرضا (۱۳۸۰)، بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی، نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر (۱)، (۴)، ۱۱۳-۱۲۴.
۲. احمدزاده نانوا، حسین (۱۳۸۷)، سنجش و ارزیابی ظرفیت‌های مشارکت اجتماعی در فرایند بهسازی و نوسازی محلات ناکارآمد شهری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس
۳. پوراحمد، احمد، شماعتی، علی (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.

۴. پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز، مهناز(۱۳۸۹)، سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، پاییز ۱۳۸۹، دوره ۱، شماره ۱، صص. ۷۳-۹۲
۵. حاتمی نژاد، حسین، پوراحمد، احمد، نصرتی هشی، مرتضی(۱۳۹۸)، آینده پژوهی در بافت فرسوده شهری - مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ شهر تهران، فصلنامه اطلاعات جغرافیایی سپهر، ۲۸(۱۰۹)، صص: ۳۷-۵۵.
۶. حاجی‌پور، خلیل(۱۳۸۶)، مقدمه ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم)، اندیشه ایرانشهر، صص: ۲
۷. دانشگاه علم و صنعت ایران.
۸. زیاری، کرامت اله، مهدنژاد، حافظ، پرهیز، فریاد(۱۳۸۸)، مبانی و تکنیک‌های برنامه‌ریزی شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه بین‌المللی چابهار
۹. سجاذاده، حسن؛ زلفی گل، سجاذ(۱۳۹۴)، طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه نمونه موردی: محله گلپا همدان، آمایش محیط، دوره ۸، شماره ۳۱، صص ۱۴۷-۱۷۱.
۱۰. سجادی، ژیللا(۱۳۹۰)، تحلیل اجتماعی_فضایی در بافتهای فرسوده شهری مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال دوم، شماره ششم، صص: ۷۰-۵۵
۱۱. شفیعی دستجردی، مسعود؛ صادقی، نگین(۱۳۹۶)، بررسی طرح های باز آفرینی بافت های فرسوده ی شهری به روش تلفیقی -تحلیل شبکه‌ای -کارت امتیازی متوازن ،نمونه موردی :بافت فرسوده زینبیه اصفهان نشریه باغ نظر سال ۱۴ شماره ۴۶ .
۱۲. شورت، جان رنه (۱۳۸۸)، نظریه شهری، ارزیابی انتقادی، ترجمه کرامت اله زیاری، حافظ مهدنژاد و فریاد پرهیز، چاپ دوم، انتشارات دانشگاه تهران
۱۳. صفری، جابر(۱۳۹۵)، بررسی عوامل مالی موثر بر اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری نمونه موردی شهر کرد، پایاننامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه مازندران
۱۴. عندلیب، علیرضا؛ بیات، اشکان؛ رسولی، لیلا(۱۳۹۴)، مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت های فرسوده شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول ۱، فصلنامه هویت شهر، دوره ۴، شماره ۲۹، ۷۹-۱۰۴.
۱۵. فرخ زنوزی، عباس(۱۳۸۰)، ضرورت نوزایی شهری، نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر، ۱(۴)، صص: ۱۵-۶.
۱۶. کیم، هیوم یونگ، شورت، جان رنه (۱۳۸۹)، شهرها و نظام‌های اقتصادی، ترجمه ابوالفضل مشکینی، فریاد پرهیز، علیرضا غلامی، حافظ مهدنژاد، تهران، انتشارات مرکز مطالعاتی معماری و شهرسازی وزارت مسکن و شهرسازی
۱۷. لطیفی، غلامرضا؛ صفری چابک، ندا (۱۳۹۳)، بازآفرینی مفهوم محله در شهرهای ایرانی اسلامی برپایه اصول نوشهرگرایی فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۷.
۱۸. ماجدی، حمید (۱۳۸۹)، توسعه‌های شهری امروز، بافت‌های فرسوده آینده، نشریه هویت شهر، ۴(۶)، صص: ۹۴-۸۷.
۱۹. محمدصالحی، زینب، شیخی، حجت، رحیمیون، علی اصغر(۱۳۹۲)، بهسازی کالبدی _ محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار، مطالعه موردی، بافت مرکزی شهر خرم آباد، فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری، شماره ۷، صص: ۷۳-۸۷.
۲۰. محمدی، جمال؛ شفق، سیروس؛ نوری، محمد(۱۳۹۳)، تحلیل ساختار فضایی-کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی، مطالعه موردی:بافت فرسوده شهر دو گنبدان، نشریه علمی -پژوهشی برنامه ریزی فضایی، سال چهارم شماره ۲.

۲۱. ملکی، سعید (۱۳۸۲)، شهر پایدار و توسعه پایدار شهری فصلنامه مسکن و انقلاب شماره، شماره ۱۰۲، صص: ۲۶.
۲۲. مهندسین مشاور شاران (۱۳۹۶)، شناسایی محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن، وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران.

23. Balchin, Paul and soon (1998), *Urban land Economics*, Machmillan, Ltd, U. K
24. Chapin, S (1979). *Urban Land use Planning*, New York
25. Colantini, A & Dixon, T (2011), *urban regeneration & social sustanibility: best practice from European cities*.
26. Furlan, R., & Faggion, L. (2017). *Urban regeneration of GCC cities: preserving the urban fabric's cultural heritage and social complexity*.
27. Galdinin, R. 2005. *Urban Regeneration. Process the Case of Genoa, an Example of Integrated Urban Development* Appear. 45th Congress of the European Regional Science Association: Land Use and Water Management in a Sustainable Network Society, Italy
28. Godet. M., (2008) *Strategic Foresight*, Lipsor Working Paper ,France , Paris.
29. Gordon, A., (2009) *Future Savvy*, American Management Association Press, New York
30. Lazarević, E. V., Koružnjak, A. B., & Devetaković, M. (2016). *Culture design-led regeneration as a tool used to regenerate deprived areas. Belgrade—The Savamala quarter; reflections on an unplanned cultural zone. Energy and Buildings*, 115, 3-10.
31. Ichfield, D. (2000), *Context of Urban Regeneration*, in *Urban Regeneration*. Sage Publications Ltd.
32. Loosum, R. (1996). *Urban conservation policy and the pre servation of historical and cultural*. ,
33. McDonald, S., N. Malys & V. Maliene, "Urban Regeneration for Sustainable Communities: A Case Study", *Technological and Economic Development of Economy*, Vol. 15, No. 1, Pp. 49-59, 2009.
34. Neuma W. (2007) *Social research methods*, 6th ed. Upper Saddle River, NJ: Pearson Education, London.
35. Norbe, E. (2002), *Urban Regeneration Experiences in Brazil: Historical Preservation, Tourism Development and Gentrification*
36. Ozlem, G., (2009), *Urban Regeneration and Increased Competitive Power: Ankara in an Era of Globalization*, *Cities*, 26 (1): 27-37
37. pp. 399-409, Volume 13, Issue 6, December 1996
38. Roberts, Peter & Sykes, Hugh (2000) *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage Publication
39. UN-Habitat (2012), *Handling Land: Innovative tools for land governance and secure tenure*, HS Number: HS/023/12E, United Nations Human Settlements Programme (UN Habitat) .[http:// www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org).
40. United Nations (2012), *World Urbanization Prospects: The 2011 Revision United Nations)Population Division of the Department of Economic and Social Affairs(, New York. ESA/P/WP/224*
41. Yikang Rui (2013), *Urban Growth Modeling Based on Land-use Changes and Road Network Expansion*, Doctoral Thesis in Geodesy and Geoinformatics with Specialization in Geoinformatics Royal Institute of Technology Stockholm, Sweden, 2013.