

## Analyzing the regeneration of old urban fabrics with the approach of spatial justice (Case Study: Nemat-Abad neighborhood, District 19, Tehran)

Behnaz Bahadori<sup>1</sup>, Seyed Abbas Rajaei\*<sup>2</sup>, Hossein Hataminejad<sup>3</sup>

1- MA in Geography and Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran.

2- Associate Professor of Geography and Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran.

3- Associate Professor of Geography and Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran.

Received: 08 March 2022

Accepted: 11 October 2022

### Extended Abstract

#### Introduction

Old fabric is a fabric that has developed over a long period and is still surrounded by new-age technology. Although these fabrics had proper functionality in the past, these days they are functionally insufficient and cannot meet the requirements of their residents. Urban regeneration is one of the important policies of governments in dealing with old urban fabrics in developing and developed countries. Since urban regeneration is often implemented through frameworks that sometimes neglect the more vulnerable elements that are considered during the process of development, historically, this method has had destructive effects on the social and ecological well-being of people and the environment. Despite the policy's good intentions to ensure displacement issues, changes in such programs often justify the improvement of old urban fabrics for Economic profit by increasing housing stock or stimulating investment. Most of the displacements of people are due to social injustice and changes in such projects. To create fair spaces, the injustices in such projects must be addressed. Therefore, the current research aims to investigate and identify the effective factors of sustainable urban regeneration emphasizing spatial justice and providing appropriate strategies in this field in the Nemat-Abad neighborhood.

#### Methodology

The method of the present research is descriptive-analytic and in terms of purpose, it is placed in the category of applied research. The required data is collected through library studies as well as field studies such as observation, questionnaires, and interviews. The statistical population of the study in this research is the residents of the Nemat-Abad neighborhood located in the 19th district of the Municipality of Tehran. Based on Cochran's formula, the sample size was determined 384 people, and to be sure 400 questionnaires were completed in this field. To identify the effective factors for urban regeneration emphasizing spatial justice in the Nemat-Abad neighborhood, the factor analysis method was employed. Consequently, the SWOT analytical matrix was used to analyze the information and provide strategies to achieve spatial justice in the regeneration of old urban fabrics in the Nemat-Abad neighborhood. At this stage, the statistical population is the officials and the experts of executive bodies related to the issue and academic experts who are familiar enough with the Nemat-Abad neighborhood. Since the number of experts, managers, and specialists in the field of regeneration of old urban fabrics is

---

\*. Corresponding Author (Email: sarajaei@ut.ac.ir).

limited, we tried to prepare a questionnaire for all of them. Therefore, through the purposeful sampling method, 20 people were selected as the sample population.

### **Results and Discussion**

The findings of the factor analysis method indicate that the old urban fabric and inefficient fabric in the Nemat-Abad neighborhood have a strong potential for the realization of spatial justice despite all the deficiencies and inadequacies in the current situation. This study revealed that the realization of spatial justice as a local classification has its special requirements, which include improving access to urban services (5.156), increasing biological support (3.802), providing grounds for achieving economic self-sufficiency (3.288), improving the trust and transparency status (3.07), improving the quality of housing (0.966), reinforcing the sense of belonging (1.851). These requirements respectively reduce their contribution to promoting spatial justice in urban regeneration. These six factors justify a total of 70.71% of the variance. Consequently, the results obtained from the SWOT method showed that in the group of strength points, the high active population (0.19 of final weight), and the existence of job facilities (0.18) are the most important strength points, respectively. These cases indicate that the number of economic activists in the Nemat-Abad neighborhood is high, and on the other hand, it indicates the low burden of undertaking in the neighborhood. Among the weak points, the options "Lack of motivation to invest in the fabric due to physical wear and tear" with a score of 0.2 and "Households' placement in low economic deciles" with a score of 0.2 have the highest weight. It can be concluded that in the approach of urban regeneration based on spatial justice in the neighborhood, due to physical wear and uncertainty of return on investment, investors do not have the motivation to invest in this context. On the other hand, households cannot take action to renovate and improve their residential unit because they are in the lower economic deciles. In addition, they will not be able to participate effectively in the regeneration processes from a financial point of view. Among the investigated opportunities, the options "the possibility to solve the lack of urban services and facilities in the fabric in a fair way" and "the determination and law-abiding officials to intervene in the fabric" are placed in the first two positions with a weight of 0.19. These cases indicate that solving the lack of urban services and facilities in a fair manner is a very important factor in achieving spatial justice in the regeneration of the old fabric neighborhood, and also the determination and law-abiding officials are among the most important options in accelerating the process of regenerating the old urban fabric. Among the threat options, "Continuing the process of settling low-income strata with the motivation of obtaining cheap housing" and "Not paying attention to the regeneration of old urban fabric" are ranked first and second with scores of 0.19 and 0.18, respectively. This indicates that most residents of the Nemat-Abad neighborhood are in the lower economic deciles, and also in this neighborhood, the regeneration of old urban fabric has not been paid enough attention.

### **Conclusion**

According to the findings of the research, the provision of suitable and safe housing, the provision of required urban services, and their location and distribution in a fair manner are the most suitable factors for realizing spatial justice in the old urban fabric in the Nemat-Abad neighborhood. Therefore, the necessity of reviewing the approaches, policies, actions, and operational strategies in the field of old urban fabric, with the approach of stabilizing the urban environment, is quite obvious. Therefore, to determine the best strategy for the realization of spatial justice in the regeneration of old urban fabrics of the Nemat-Abad neighborhood, offensive/competitive strategies (SO) are emphasized. Therefore, six strategies were proposed in this situation. The application of these strategies in the Nemat-Abad neighborhood provides the basis for the sustainability of various social, economic, physical, and environmental aspects and ultimately causes urban development and increases the life quality of the residents.

**Keywords:** Spatial Justice; Old Urban Fabric; Factor Analysis; Nematabad Neighborhood.

## تحلیل بازآفرینی بافت های فرسوده شهری با رویکرد عدالت فضایی (نمونه مورد مطالعه: محله نعمت آباد منطقه ۱۹ تهران)\*

بهناز بهادری - دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران.  
سید عباس رجایی<sup>۱</sup> - دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران.  
حسین حاتمی نژاد - دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۷/۱۹

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۲/۱۷

### چکیده

بهره گیری از رویکرد بازآفرینی با توجه و الزام به اصول عدالت فضایی می تواند نقش مهمی در ارتقا و توسعه ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، محیطی شهرها داشته باشد. از این رو، هدف پژوهش حاضر، بررسی و شناسایی عوامل مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری با تأکید بر عدالت فضایی و ارائه راهبردهای مناسب در این زمینه است. این پژوهش از نظر هدف کاربردی و از لحاظ روش توصیفی-تحلیلی است. ابتدا، اطلاعات گردآوری شده با به کارگیری تحلیل عاملی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. در این راستا، ۶ عامل که در مجموع ۷۰/۷۱ درصد واریانس را تبیین می کنند شناسایی شد. سپس، به منظور ارائه راهبردها برای تحقق عدالت فضایی در بازآفرینی بافت فرسوده از ماتریس تحلیلی SWOT بهره گرفته شد. یافته ها نشان می دهد که در گروه نقاط قوت، بالا بودن جمعیت فعال (۰/۱۹ وزن نهایی) و وجود امکانات شغلی (۰/۱۸) به ترتیب مهم ترین نقاط قوت و نبود انگیزه برای سرمایه گذاری در بافت به دلیل فرسودگی کالبدی (۰/۲) و قرارگیری خانوارها در دهک های پایین اقتصادی (۰/۲) از مهم ترین نقاط ضعف است. در عین حال امکان برطرف کردن کمبود خدمات و امکانات شهری به صورت عادلانه (۰/۱۹) و عزم و قانونمداری مسئولین جهت مداخله در بافتاز مهم ترین فرصت های محدوده مورد مطالعه و همچنین تداوم روند اسکان اقشار کم درآمد (۰/۱۹) و عدم توجه به بازآفرینی بافت های فرسوده (۰/۱۸) به ترتیب مهم ترین تهدیدهای محله نعمت آباد در تحقق عدالت فضایی در بازآفرینی بافت های فرسوده شهری به شمار می آیند.

**واژگان کلیدی:** بازآفرینی، عدالت فضایی، بافت های فرسوده شهری، تحلیل عاملی، محله نعمت آباد.

\*. این مقاله مستخرج از رساله دکتری خانم بهادری به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در دانشگاه تهران می باشد.

## مقدمه

امروزه شهرها به‌ویژه در کشورهای درحال توسعه با رشد شتابان شهرنشینی مواجه‌اند. به نحوی که متناسب با افزایش جمعیت، فضاهای شهری، زیرساخت‌ها و تجهیزات مورد نیاز شهروندان تجهیز نشده است. از این رو، این امر پیامدهایی از قبیل: به‌هم‌ریختگی فضایی، آسیب‌های اقتصادی، زیست‌محیطی، اجتماعی و کالبدی را به همراه داشته و درنهایت باعث شکل‌گیری بافت‌های فرسوده شهری شده است. بافت فرسوده و ناکارآمد بافتی است که در طی زمان طولانی تکوین یافته و امروزه نیز در محاصره فناوری عصر جدید گرفتار شده است. اگرچه این بافت‌ها در گذشته، عملکرد و کارایی مناسبی داشتند اما اکنون از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار نارسایی و کمبود هستند و به مقتضی زمان، عملکرد مناسبی ندارند و نمی‌توانند پاسخگوی نیازهای ساکنین خود باشند. باید به این نکته اشاره کرد که زندگی در این مناطق با افسردگی، اغتشاش، هرج‌ومرج و عدم مشارکت اجتماعی همراه است و در یک کلام زندگی سالم شهری در آن وجود ندارد (ویسی و همکاران، ۱۳۹۹: ۴۷). فرسودگی بافت‌های شهری یکی از مهم‌ترین مسائلی است که باعث بی‌سازمانی، عدم عدالت، عدم تناسب و بی‌قوارگی فضای شهر می‌گردد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۴۳). با بروز مشکلات عدیده‌ای که از فرسودگی بافت‌های فرسوده نشأت می‌گیرد، در راستای رفع ناپایداری در آن‌ها، دست‌اندرکاران در هر دوره‌ای، رویکردها و سیاست‌های متفاوتی را به منظور مداخله در بافت‌های فرسوده برگزیده‌اند که هرکدام به طریقی سعی در اصلاح ضعف رویکردها و سیاست‌های پیشین داشتند. یکی از این رویکردها بازآفرینی شهری است (یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸: ۶۴). بازآفرینی شهری یکی از سیاست‌های مهم و حیاتی دولت‌ها در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری در کشورهای درحال توسعه و توسعه‌یافته است. هنگامی که مهاجرت به مناطق قدیمی شهر آغاز می‌شود و منابع فضایی محدودی برای توسعه شهر در دسترس است، بازآفرینی شهری به عنوان کاربردی‌ترین راه‌حل مطرح می‌شود (Chu et al, 2020: 1). مفهوم بازآفرینی شهری عیناً به معنای باز زنده سازی بافت‌های فرسوده نیست بلکه با موضوعات وسیع‌تری همچون بهبود رقابت‌های اقتصادی و بهبود کیفیت زندگی مرتبط است. در واقع، بازآفرینی شهری به معنای برخورد با علل و علائم بافت فرسوده شهری از طریق بهبود مکان‌های روبه‌زوال در شهرها است (زیویار و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۶). عدالت اجتماعی و توسعه آن، شاید یکی از نگرش‌های بنیادین و کمیاب در مباحث شهری باشد. در این بین یکی از پدیده‌های بحث‌برانگیز شهری پدیده بافت فرسوده و ناکارآمد شهری است که پوزخندی آشکار به بحث عدالت اجتماعی است (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۶: ۳۹). بازآفرینی شهری از نظر تاریخی تأثیرات مخربی بر رفاه اجتماعی، اکولوژیکی افراد و محیط‌زیست داشته است، زیرا این روش اغلب از طریق چارچوب‌هایی اجرا می‌شود که همیشه عناصر آسیب‌پذیر بیشتری را که در طی روند توسعه مورد توجه قرار می‌گیرد در نظر نمی‌گیرد. علی‌رغم نیت خوب این سیاست برای اطمینان از مسائل مربوط به جابه‌جایی افراد، تغییرات در چنین برنامه‌هایی اغلب به‌سازی نواحی فرسوده شهری را به خاطر سود اقتصادی از طریق افزایش سهام مسکن یا تحریک سرمایه‌گذاری توجیه می‌کند. اکثر جابه‌جایی‌های مردم به دلیل در نظر نگرفتن عدالت اجتماعی و تحولات اجتماعی در چنین پروژه‌هاست. برای ایجاد فضاهای عادلانه باید به بی‌عدالتی‌های موجود در چنین پروژه‌ها رسیدگی شود (Bassett, 2013: 2).

محلّه نعمت‌آباد تا پیش از سال ۱۳۴۳ از قدیمی‌ترین مراکز سکونت در میان آبادی‌های جنوب غربی تهران محسوب می‌شد. این آبادی در پهنه شرقی رودخانه کن شکل گرفت و به خاطر این که به آب دسترسی داشت و بر سر راه تهران-قم واقع شده بود، بر جمعیت آن افزوده گشت. این محلّه از دهه ۱۳۵۰ مورد توجه مهاجرین قرار گرفت و به تدریج زندگی کشاورزی جای خود را به زندگی شهری داد. این قسمت از بافت منطقه به دلیل عدم تخصیص عادلانه منابع و خدمات

شهری، عدم هماهنگی با شرایط جدید و عدم رفع نیازهای به وجود آمده از تحولات در طی زمان، دچار فرسودگی شده است. شایان ذکر است که در دوره‌های مختلف قطعه‌بندی‌ها و تقسیمات اراضی این محله با تقسیمات زمین‌های کشاورزی انطباق داشته است. امروزه نیز مسیرهای موجود به صورت کوچه‌های باریک و پرپیچ‌وخم قابل مشاهده است. محله نعمت‌آباد با جمعیتی بیش از ۳۰ هزار نفر در میان محله‌های منطقه ۱۹ دارای بیشترین مساحت بافت فرسوده بوده و به لحاظ اجتماعی - اقتصادی و همچنین کیفیت زندگی در وضعیت نامطلوبی قرار دارد. وجود زمین‌های رهاشده از ویژگی بارز این محله است. ساکنین محله با مشکلات بسیاری همچون کمبود و عدم دسترسی مناسب و عادلانه به خدمات شهری، عدم امنیت، معضلات اجتماعی و جرائم شهری و انواع آلودگی‌ها دست‌به‌گریبان هستند. با توجه به پروژه‌های انجام شده در زمینه ساماندهی و بهسازی محله نعمت‌آباد، مشکلات همچنان به قوت خود باقی است. اکنون بازآفرینی شهری در سطح محله نعمت‌آباد در حال انجام است. از این رو، توجه به بافت فرسوده و ناکارآمد محله نعمت‌آباد ضرورت می‌یابد. بنابراین، پژوهش حاضر به دنبال پاسخ به این سؤال‌ها است، عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری با تأکید بر عدالت فضایی در محله نعمت‌آباد کدام‌اند؟ چگونه می‌توان عدالت فضایی را در بازآفرینی بافت های فرسوده شهری محله نعمت‌آباد محقق کرد؟ در این راستا، راهبردهای مناسب جهت تحقق عدالت فضایی در بازآفرینی بافت فرسوده محله نعمت‌آباد ارائه داده خواهد شد. پژوهش‌های مختلفی پیرامون موضوع پژوهش حاضر انجام شده است. بدین ترتیب، برای درک بهتر شکاف نظری به پژوهش‌های گذشته می‌پردازیم.

پوراحمد و همکاران (۱۳۸۹) در مقاله خود دو مسیر اصلی را دنبال می‌کنند. این پژوهش ابتدا به خط سیر تحول و تکامل بهسازی و نوسازی شهری که به بازآفرینی شهری ختم می‌شود و در مرحله دوم به تبیین مفهوم شناسی بازآفرینی شهری و ویژگی‌ها و راهبردهای آن می‌پردازد. احمد توزه (۱۳۹۲) در پژوهش خود به بررسی وضعیت عدالت فضایی، چگونگی توزیع خدمات در سطح محلات ۲۲ گانه شهر سقز پرداخته است. نتایج این تحقیق بیانگر این است که بین توزیع جمعیت، خدمات و امکانات در سطح محلات هماهنگی وجود ندارد و با فاصله گرفتن از مرکز شهر میزان امکانات و خدمات شهری کاهش می‌یابد. همچنین، توزیع خدمات در محله‌های مختلف شهر بدون در نظر گرفتن نیازهای ساکنین باعث قطبی شدن، نابرابری و عدم تعادل در شهر شده است. مشکینی و همکاران (۱۳۹۵) به کشف متغیرها و عوامل اصلی مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده منطقه ۱۲ از نظر ساکنان پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که در نحوه اجرای طرح‌های شهری منطقه ۱۲، مشارکت اقشار گوناگون به منظور بازآفرینی بافت فرسوده شهر، تنوع‌بخشی به امکانات و خدمات، جذب اقشار مرفه به بافت و فراهم کردن زمینه‌های مختلف سرمایه‌گذاری برای جذب سرمایه از عوامل مهم پایداری محسوب می‌شوند. نتایج پژوهش حیدری و دیزی جانی (۱۳۹۷) نشان می‌دهد محله ایبوردی، با وجود هم‌جواری با محله ارم از لحاظ توسعه فضایی از وضعیت نامطلوبی برخوردار است و همچنین آن‌ها به این نتیجه رسیدند که توجه هم‌زمان به سه شاخص کالبدی، اجتماعی و اقتصادی در سطح محله‌ها می‌تواند زمینه‌ساز رشد متوازن باشد و همچنین می‌تواند برقراری عدالت فضایی را در سطح محله‌های شهری فراهم کند. یعقوبی و شمس (۱۳۹۸) در پژوهشی با تدوین استراتژی‌هایی به موضوع بازآفرینی شهری بافت های فرسوده شهر ایلام پرداختند. نتایج نشان داد عامل‌های ایجاد بسترهای نهادی و قانونی جهت مدیریت محدوده‌های محله‌های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری، توانمندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر از مؤثرترین استراتژی‌های بازآفرینی بافت های فرسوده شهر ایلام هستند. صفایی پور و دامن باغ (۱۳۹۸) با رویکرد بازآفرینی به شناسایی اولویت برنامه‌ریزی در بافت های فرسوده مرکزی شهر اهواز پرداختند. یافته‌های حاصل از پژوهش آن‌ها نشان داد که بازآفرینی اقتصادی برای اقدام

به بازآفرینی از بیشترین اهمیت برخوردار است. ایزد فر و رضایی (۱۳۹۹) هدف پژوهش خود را شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار ناکارآمد شهر یزد در افق ۱۴۱۴ بیان کردند. نتایج به دست آمده نشان دهنده این است که عوامل کلیدی مؤثر بر آینده بازآفرینی شهر یزد در افق ۱۴۱۴ «تحریم‌های بین‌الملل»، «نهادهای اجتماعی و مدنی»، «تورم»، «نهادهای موازی در اغلب بخش‌های حاکمیتی»، «تمرکز اداره‌ها و مراکز دولتی در پایتخت»، «عملکرد دستگاه‌های نظارتی و بازرسی»، «سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی»، «فناوری‌های نوین»، «بحران نظام اداری» و «بحران مالی» است. با تحلیل بازآفرینی از منظر بعد کالبدی شهر بجنورد ارزمانی و همکاران (۱۳۹۹) به این نتیجه رسیدند که در بازآفرینی این شهر اغلب کاربری مسکونی و ساخت و ساز واحدهای مسکونی مدنظر بوده و توجهی به اصول بازآفرینی نشده است.

مونتگومری<sup>۱</sup> (۲۰۰۴) با دیدگاه فرهنگی به تحلیل بازآفرینی محدوده‌های رو به افول شهری پرداخت. نتایج پژوهش وی حاکی از این است برای دستیابی به یک محله فرهنگی خوب باید ترکیبی منحصر به فرد از عناصر فعالیت، شکل و معنا را مد نظر قرار داد. یک محله فرهنگی خوب علاوه بر آن چیزی که برای خود مفید است را حفظ می‌کند باید در برابر تغییرات و ایده‌های نوآورانه انعطاف پذیر باشد. بلیکی<sup>۲</sup> و اوانس<sup>۳</sup> (۲۰۰۹) تأثیر مشارکت و طرفداری رهبران سیاسی بر مسئولیت اجتماعی در راستای بهبود خدمات عمومی و توانمندسازی مشارکت دموکراتیک محلی در بازآفرینی شهری را مورد بررسی قرار دادند. در پژوهشی دیکسون<sup>۴</sup> و همکاران (۲۰۱۱) عواملی نظیر مشارکت قوی، مقیاس بزرگ و در اولویت قرار دادن زیرساخت‌ها را عامل موفقیت در بازآفرینی شهری در منچستر<sup>۵</sup> و ازاکام معرفی کردند. گیمارس<sup>۶</sup> (۲۰۱۷) در مطالعه‌ای به ارزیابی یک پروژه بازآفرینی شهری با محوریت خرده‌فروشی که در مرکز تاریخی لیسبون<sup>۸</sup> اجرا شده بود پرداخته است. یافته‌های این پژوهش نشان داد اگرچه خروجی‌های قابل توجهی از پروژه‌های بازآفرینی وجود داشته، با این حال این پروژه مؤثر نبوده است. لا روزا<sup>۷</sup> و همکاران (۲۰۱۷) به این نتیجه رسیدند که مزایای مثبت را می‌توان از مناطق بازآفرینی در شهر کاتانیا (ایتالیا) بده بخش‌های مرتبط به منطقه مورد مطالعه گسترش داد، و حتی تعداد محدودی از مناطق بازآفرینی می‌توانند باعث مزایای بسیاری شوند. این مزایا به ویژگی‌های مناطق بازآفرینی و محیط‌های شهری از جمله تراکم جمعیت، دسترسی به خدمات شهری و تنوع کاربری اراضی وابسته است. تامسون<sup>۱۱</sup> و همکاران (۲۰۱۷) بازآفرینی شهری استرالیا را در حوزه‌های بافت شهری، پیاده‌روی، ترانزیت در زمین‌های قهوه‌ای<sup>۱۰</sup> و مناطق خاکستری<sup>۹</sup> تبیین می‌کنند. در این پژوهش تاریخچه مختصری از تأثیرات عمده بازآفرینی آورده شده است و پس‌از آن مروری بر روند کار، سیاست‌ها و روش‌ها شرح داده شده است که می‌توانند بازآفرینی شهری را در هر سه بافت

1. Montgomery
2. Blakeley
3. Evans
4. Dixon
5. Manchester
6. Osaka
7. Guimarães
8. Lisbon
9. La Rosa
10. Catania (Italy)
11. Thomson
12. Brownfields
13. Greyfields

شهری، به ویژه مناطق خاکستری امکان پذیر سازند. کرکماز<sup>۱</sup> و بالابان<sup>۲</sup> (۲۰۱۹) به ارزیابی میزان عملکرد پایداری پروژه بازآفرینی شهری در آنکارای شمالی ترکیه پرداختند. نتایج نشان می دهد که سهم این پروژه در پایداری شهری حداقل بوده است. با توجه به یافته های به دست آمده، پیامدهای سیاست گذاری برای به اجرا گذاشتن برنامه بازآفرینی شهری پایدار در ترکیه ایجاد شده است. چو<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۲۰) به بررسی تأثیر برنامه های بازآفرینی شهری بر ارزش املاک مسکونی در شهر اولسان<sup>۴</sup> کره جنوبی پرداختند. نتایج نشان داد که انتشار برنامه استراتژیک بازآفرینی شهری در دسامبر ۲۰۱۵ تأثیر قابل توجه و معنی داری بر ارزش واحدهای مسکونی در داخل و اطراف سایت های پروژه داشته، اما این تأثیر در همه محله ها متفاوت بوده است. با وجود اثرات مثبتی که برای بازآفرینی ذکر شد، انتقاداتی هم از آن شده است. برای مثال شاو<sup>۵</sup> و باتلر<sup>۶</sup> (۲۰۲۰) بازآفرینی شهری را عاملی برای رفع تنش بنیادی بین عدالت اجتماعی و رقابت اقتصاد جهانی نمی دانند. بدین ترتیب، هدف از این مطالعه بررسی و شناسایی عوامل مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری با تأکید بر عدالت فضایی و ارائه راهبردهای مناسب در جهت تحقق عدالت فضایی در بازآفرینی بافت های فرسوده در محله نعمت آباد است. با توجه به بررسی ادبیات نظری در داخل و خارج از کشور می توان گفت، تحقیقات محدودی در زمینه بازآفرینی بافت های فرسوده شهری با دیدگاه عدالت فضایی صورت گرفته است و پژوهشگران اندکی در این زمینه مطالعه داشته اند.

### مبانی نظری

کشورها با فرهنگ، زبان و اعتقادات متفاوت خود تجارب بسیار ارزشمندی را در طول تاریخ بر جای گذاشته اند که نشان دهنده هویت شهرهای آن ها است. این تجارب با کارهای هاسمان<sup>۷</sup> در پاریس و اقدامات راسکین<sup>۸</sup> و موریس<sup>۹</sup> در انگلستان و کارهای سیتته<sup>۱۰</sup> در اتریش آغاز شد. با آغاز انقلاب صنعتی در دوره ۱۷۶۰-۱۸۳۰ می توان گام های نخستین اقدامات مربوط به احیا بافت کهن و فرسوده شهرها را در اروپای غربی به خصوص در کشورهای فرانسه و انگلیس جستجو کرد (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۷۵). با بررسی سیر تحول سیاست های بازآفرینی شهری به ویژه از قرن نوزدهم تا به امروز، به این نکته پی می بریم که در هر دوره بر اساس شرایط زمانه، دیدگاه خاصی در امر مداخله در بافت های فرسوده و تاریخی غلبه داشته است. متولیان و متصدیان امر در هر مقطع زمانی با آگاهی از نقاط ضعف هر رویکرد، سعی در اصلاح آن داشته و بدون رد کامل رویکرد پیشین در جهت تکمیل آن گام برداشته اند. به این ترتیب، رویکرد مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باز زنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته است (پوراحمد و دیگران، ۱۳۸۹: ۷۵). بنابراین، حاصل نگرش های فوق، ظهور نگرش بازآفرینی شهری در دهه ۱۹۹۰ میلادی بود که بر اساس آن فرایند احیا و تجدید حیات شهری مفهومی جامع یافت و به بهبود وضعیت نواحی محروم و عقب مانده در ابعاد مختلف اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی توجه شد. بر این اساس، نقش و اثرات بازآفرینی می تواند در برنامه ریزی محدوده بافت فرسوده بسیار تعیین کننده باشد. در این دیدگاه بر مقیاس محلی،

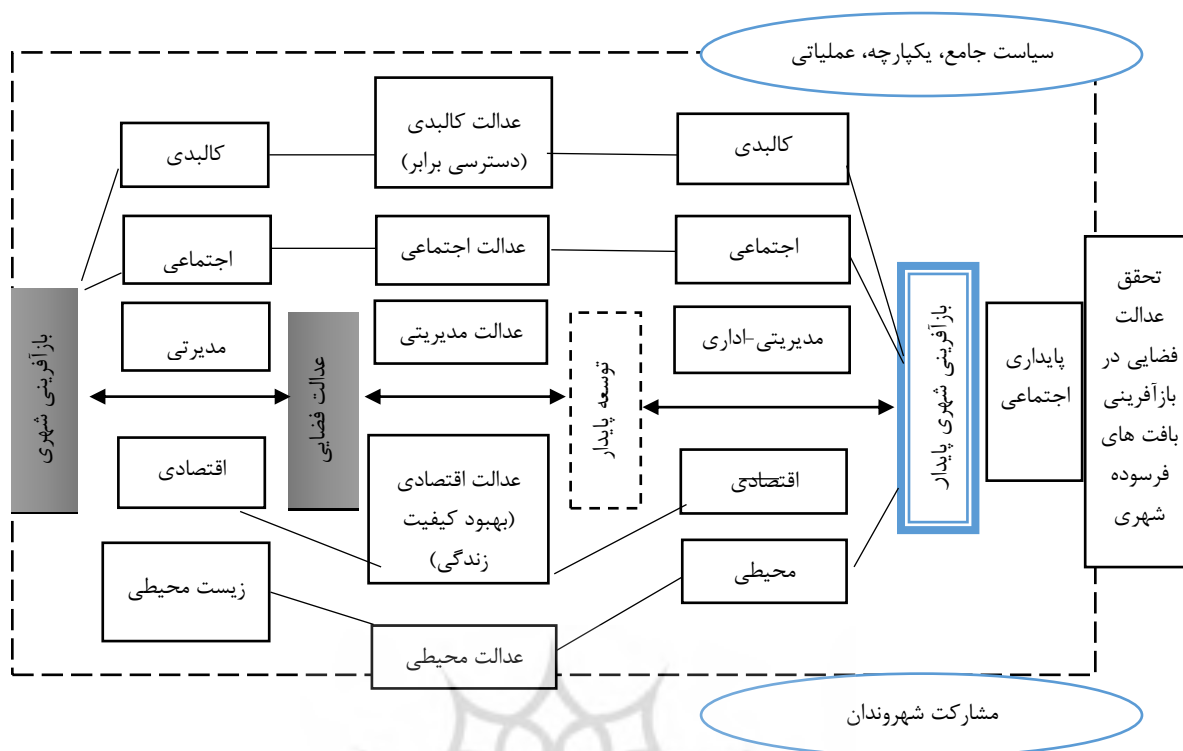
1. Korkmaz
2. Balaban
3. Cho
4. Ulsan
5. Shaw
6. Butler
7. Haussmann
8. Ruskin
9. Mories
10. Sitte

تنوع فرهنگی و کنش متقابل بین انسان و مکان تأکید می‌شود (نصیری هنده خاله، ۱۳۹۵: ۱۳۶؛ حاجی پور، ۱۳۸۶: ۱۸). از این رو، رویکرد بازآفرینی شهری یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته‌شده جهانی در مقابله با بافت فرسوده شهری است (صباغی، ۱۳۹۲). واژه *Regeneration* از ریشه فعل *Regenerate* به معنی احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، تجدید حیات و از نو رشد کردن است که پس از سال ۱۹۹۵ به شکل گسترده به عنوان جایگزینی برای نوسازی شهری در عرصه ادبیات شهرسازی مطرح شد (ارزمانی و همکاران، ۱۳۹۹: ۹۷). «بازآفرینی شهری» به عنوان یک واژه عام مفاهیم دیگری مانند بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی شهری را در برمی‌گیرد، مفهوم بازآفرینی شهری بر اساس سطح توسعه یک کشور به صورت متفاوتی تفسیر و تعریف می‌شود. در بعضی مواقع، بازآفرینی شهری به عنوان یک دیدگاه و رویکردی که منجر به حل مشکلات شهر می‌شود تعریف می‌گردد که به دنبال بهبود وضعیت اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و زیست‌محیطی یک ناحیه است (زیویار و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۶). به طور کلی، در بازآفرینی شهری سازمان فضایی جدیدی منطبق با شرایط جدید با ویژگی‌های نو خلق می‌شود (شماعی و همکاران، ۱۳۹۸: ۶۰). با بروز مسائل و مشکلاتی از جمله: رشد فزاینده جمعیت، کمبود عرضه مسکن و قیمت نامناسب آن، کاهش منابع، وجود بحران‌های زیست‌محیطی و کمبود زیرساخت، تأسیسات و تجهیزات شهری به ویژه کمبود زیرساخت برای حمل‌ونقل، به بازآفرینی شهری به عنوان یک سیاست مهم شهری توجه شد (Ruming, 2018: 1). در درجه اول سیاست بازآفرینی شهری با پویا مندی‌های نهادی و سازمانی در مدیریت تغییر شهر سر و کار دارد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۵: ۵۵۲). تالون<sup>۱</sup> بازآفرینی شهری را به عنوان زیرمجموعه‌ای از سیاست‌های شهری توصیف می‌کند، که در کلی‌ترین سطح آمده است و با هرگونه پیشرفت شهر در ارتباط است (Ruming, 2018: 2). در این میان، در قرن بیستم اندیشمندانی چون کوین لینچ<sup>۲</sup> و جین جکوبز<sup>۳</sup> در زمینه بهسازی و نوسازی شهری بر اساس شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند. لینچ اعتقاد داشت که در امر بهسازی و نوسازی شهر، برنامه‌ریزی باید با مشارکت مردم، مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر صورت گیرد. همچنین جین جکوبز در زمینه بافت‌های فرسوده، قدیمی و در اصطلاح وی «بافت‌های مسئله‌دار مزمن» به اصل روابط انسانی، موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در جریان بهسازی و بازآفرینی توجه داشت (یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸: ۶۷). درواقع، بازآفرینی شهری رویکردی برای توسعه درون‌زای شهری است که باعث به‌کارگیری توان‌های بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی شهری می‌شود و تلاشی برای برقراری عدالت در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، ایجاد هماهنگی بین بنیان‌های زندگی اجتماعی، گریز از فقر شهری و درنهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم به شمار می‌رود (ویسی و همکاران، ۱۳۹۹: ۴۹). بازآفرینی شهری بدون در نظر گرفتن عدالت فضایی تأثیرات مخربی بر رفاه اجتماعی، محیط‌زیست و اکولوژی افراد خواهد گذاشت. در بعضی مواقع مهاجرت مردم به دلیل در نظر نگرفتن تحولات جامعه در پروژه‌های بازآفرینی شهری است. افراد مرفه و دارای حس تعلق به مکان از این مناطق خارج شده و افراد کم‌درآمد با سطح اجتماعی پایین جایگزین آن‌ها می‌شوند. این امر موجب تقسیم افراد به گروه‌های فقیر و غنی شده که در مناطقی کاملاً جدا از هم زندگی می‌کنند. برای تحقق عدالت فضایی باید به بی‌عدالتی‌های موجود در چنین پروژه‌ها توجه کافی صورت گیرد (Bassett, 2013: 4). به طور کلی، بی‌عدالتی فضایی ریشه در زیرساخت‌های اجتماعی و فیزیکی دارد که طی چندین دهه مبتنی بر روند توسعه ناموزون

1. Tallon
2. Kevin Lynch
3. Jane Jacobs



شکل گرفته است (Bassett, 2013: 1). راجرز<sup>۱</sup> در پژوهشی در انگلستان به دلایل زوال شهری پرداخته است. در گزارش کار وی «به سوی نوزایی شهری» بیش از ۱۰۰ راهکار در زمینه‌های طراحی شهری، مدیریت، ترابری، بازآفرینی مراکز تاریخی و قدیمی و... ارائه شده است (سهندی و همکاران، ۱۳۹۹: ۷۶۷). رمز انعطاف پذیری در این طرح‌ها و دستیابی به پایداری آن‌ها، ارتباط با محیط پیرامون است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۵۳). دیدگاه بینابینی یا واقع‌گرا معتقد است کلیتی که از آن به عنوان بافت قدیمی یاد می‌شود مجموعه‌های همگن و هم ارزش نیست، بلکه طیف وسیعی از ارزشمندترین عرصه‌ها و مجموعه‌های تاریخی تا بخش بسیار فرسوده بافت شهری است که حتی در برخی موارد بناهای فاقد ارزش نگهداری را در برمی‌گیرد (صفایی پور و دامن باغ، ۱۳۹۸: ۱۰۹). از این رو، یکی دیگر از راهکارهای شناخت بهتر بافت های تاریخی و فرسوده شهر، توجه به نظم ارگانیک یا سازمند آن است (پورجعفر، ۱۳۸۸: ۱۵). همچنین می‌توان با در نظر گرفتن اصولی از جمله مشارکت مردم، نظم ارگانیک، تعادل پایدار با معاصر سازی عناصر فرعی به تعادل پایدار رسید (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۵۰). فانشتاین<sup>۲</sup> عدالت را به عنوان معیار توسعه شهری در اولویت قرار می‌دهد. وی اظهار داشت که توجیهات فلسفی مانند سیستم‌های ارزشی برای درج «عدالت» در هر ارزیابی از موفقیت یا عدم موفقیت در بازسازی یا توسعه مجدد وجود دارد. وی همچنین استدلال می‌کند با در نظر گرفتن عدالت، نتایج به‌دست‌آمده پایدارتر خواهد بود (Bissett-Scott et al, 2015: 3). شایان ذکر است که همه ابعاد توسعه پایدار در بازآفرینی پایدار مطرح هستند. با این وجود، دیدگاه غالب و متأخر، بحث «پایداری اجتماعی» است که در مکان پایدار نمایان می‌شود. می‌توان گفت پایداری اجتماعی قطعیت توسعه است، در صورتی که پایداری زیست‌محیطی و اقتصادی اهداف توسعه پایدار و ابزار رسیدن به آن هستند (بحرینی و دیگران، ۱۳۹۳: ۲۴). بدین ترتیب، برای تأکید بر عدالت فضایی در گفتمان‌های بازآفرینی شهری به منظور دستیابی به عدالت فضایی، یک دیالکتیک اجتماعی-فضایی وجود دارد، جایی که «شرایط اقتصادی و اجتماعی اقشار مختلف» و «بی‌عدالتی جغرافیایی» وجود دارد (Bassett, 2013: 5). موارد مطروحه نشان داد که بازآفرینی بافت های فرسوده شهر، در پی ایجاد وضعیتی پایدار در ابعاد مختلف شهر است. یکی از ابعاد توسعه شهر، توجه به عدالت اجتماعی است. از این رو، اجرای بازآفرینی بافت های فرسوده شهری در قالب عدالت فضایی نیازمند اقدامات و راهبردهایی است تا ملزومات و نیازمندی‌های افراد نادیده گرفته نشود و از قابلیت های این بافت‌ها در جهت توسعه عادلانه شهر و افزایش کیفیت زندگی افراد استفاده شود. مدل مفهومی این پژوهش حلقه‌ای میان نظریات و مفاهیم مرتبط با مفهوم بازآفرینی شهری و نظریات مرتبط با مفهوم عدالت فضایی است (شکل ۱).



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

از گذشته تاکنون، نحوه مداخله و برخورد با بافت فرسوده و قدیم در بین شهرها و کشورهای مختلف با توجه به شرایط حاکم سیاسی، اجتماعی و اقتصادی آن‌ها متفاوت بوده است. با این وجود، در بعضی اصول دارای وجه اشتراک با یکدیگر هستند. در این مطالعه هدف از بررسی تجارب شهرهای گوناگون در رابطه با ساماندهی و بازآفرینی بافت های فرسوده و قدیم دست یافتن به نگرش و دیدگاهی جامع تر در این زمینه است (جدول ۱).

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

جدول ۱. خلاصه‌ای از تجارب ساماندهی و بازآفرینی بافت های فرسوده در برخی از شهرهای جهان

نام شهر	هدف اصلی	اهداف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی	اقدامات در زمینه تأسیسات شهری	شیوه برنامه‌ریزی
ونیز <sup>۱</sup>	بالا بردن استانداردهای زندگی با توجه به حفاظت کامل از بخش تاریخی، بهسازی و نوسازی	خودکفایی اقتصادی با ایجاد مراکز اشتغال در اطراف ونیز و همچنین ایجاد منطقه صنعتی در بندر، توجه به بعد جهانگردی، اعطای نقش مرکزی فرهنگی، تخریب ابنیه بی‌ارزش و ارزان قیمت	—	اعطای نقش مرکز به منطقه قدیمی در کل منطقه
توکیو <sup>۲</sup>	پویایی و احیاء حیات مدنی شهر قدیم، بازسازی	سیستم اجاره پایین‌تر بر حسب توان مالی خانوارها، پرداخت سوبسید دولتی به خانوارهای مایل به نوسازی، احیای بافت اجتماعی در بافت، تخریب و بازسازی واحدهای مسکونی در محل انبارهای تجاری و کارخانه ها، اجباری کردن ساخت واحدهای مسکونی	ایجاد تأسیسات نظیر خواربار فروشی ها و سایر فروشگاه ها از طرف شهرداری	توجه به طرح های ناحیه‌ای، توجه به نقش هر محله در کل طرح
استانبول <sup>۳</sup>	ایجاد چهره فرهنگی و احیای حیثیت جهانی شهر تاریخی، بهسازی و نوسازی	خارج کردن شهر کهن از اختیار بینوایان، توجه به نقش فرهنگی و تاریخی شهر قدیم، خروج صنایع مزاحم و انبارها از شهر کهن، ایجاد فضاهای جدید در استخوان بندی شهر کهن برای جلوگیری از فرسودگی، مرمت تدریجی پس از تخلیه بینوایان، ممنوعیت بلند مرتبه سازی	معاصر سازی تأسیسات و تجهیزات شهری	در طرح ۱۹۸۰ شهر به صورت تک مرکزی و تمام توجه به شهر کهن و تعمیم قدرت تاریخی فرهنگی شهر کهن به تمام شهر، ایفای نقش فرهنگی در کل شهر
پاریس <sup>۴</sup>	تعریف مجدد شهر با توجه به نیازهای نیروهای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی جدید، دفاع از مجموعه ها و بافت های تاریخی شهر در مقابل تصمیم گیری	ارتقای وضعیت اقتصادی از طریق صنعت گردشگری و جهانگردی، بالا بردن میزان مشارکت مردم و تعویض قشر اجتماعی، مرمت بناهای با ارزش تخریبی، دمیدن حیات مجدد به کالبد بافت های کهن از طریق تعمیرات کالبدی و کاربردی	تجهیز شهر به جدیدترین امکانات تأسیساتی و تجهیزاتی	راهبردی
بث <sup>۵</sup>	حفاظت کامل از بافت کهن با اعطای نقش جهانگردی	افزایش درآمد شهر از طریق جذب گردشگر، دگرگونی کاربری های شهری برای ایجاد ارزش افزوده، جا به جایی جمعیت، حفظ ارزش های فرهنگی و بومی بافت، نظارت بر طراحی و معماری بنا، اعطای عملکرد جدید به بنا	معاصر سازی در انطباق با اوقات فراغت شهروندان، ایجاد تسهیلات و تجهیزات جهانگردی و تفریحی جهانگردان	تعیین دقیق کاربری های بافت کهن

منبع: (دوستی ایرانی، ۱۳۸۸: ۴۲ و ۴۴؛ سعیدی نژاد، ۱۳۹۸: ۷۶ و ۷۷)

مفهوم عدالت فضایی یکی از مهم‌ترین و چالش برانگیزترین مفاهیم در مطالعات و برنامه‌ریزی شهری است که تعاریف متفاوتی از آن ارائه شده است. می‌توان بیان کرد که مفهوم عدالت فضایی به درجه‌ای از خدمات و امکانات اشاره دارد که

1. Venice
2. Tokyo
3. Istanbul
4. Paris
5. Bath

به صورت برابر و عادلانه در نواحی مختلف و در بین گروه‌های سیاسی، قومی و اقتصادی مختلف، متناسب با نیاز گروه‌های ویژه‌ای از قبیل کودکان و افراد مسن توزیع شده است (احمدی و شمسی‌پور، ۱۳۹۹: ۷۶). به عقیده هاروی<sup>۱</sup> عدالت اجتماعی در شهرها به معنای تخصیص عادلانه منابع و خدمات شهری است به‌گونه‌ای که افراد بتوانند با حداقل شکاف و اعتراض نسبت به حقوق خود نیازهای خود را برآورده کنند (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۶). در واقع این مفهوم از جمله مفاهیمی است که در زمینه تحلیل عدالت و برابری بیان می‌شود. بر این اساس، عدالت بعد فضایی دارد و می‌توان از یک نگرش فضایی جهت تشخیص بی‌عدالتی و نابرابری در فضای شهر استفاده کرد (داداشپور و همکاران، ۱۳۹۴: ۹۴). عدالت فضایی با توجه به ایده‌ای که از عدالت اجتماعی گرفته به این معنی است که باید با شهروندان در هر جایی که زندگی می‌کنند، به طور برابر رفتار شود. بر اساس دیدگاه جغرافیایی، عدالت اجتماعی معادل با توزیع فضایی امکانات و منابع به صورت عادلانه در مناطق مختلف و دستیابی برابر ساکنان به آن‌هاست؛ زیرا عدم توزیع عادلانه‌ی آن‌ها سبب بحران اجتماعی و مشکلات پیچیده‌ی فضایی خواهد شد. عدالت تنها در جامعه‌ای می‌تواند حاصل شود که به یک توافق کلی درباره‌ی این که «چه چیزی منصفانه هست» رسیده باشد. این موضوع در واقعیت دست‌نیافتنی است؛ به طوری که عدالت و برابری فرض شده برای یک گروه بی‌عدالتی و نابرابری از نظر دیگر گروه‌هاست (داداشپور و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۳۴). به طور کلی، عدالت فضایی به این معنا است که فضاهای گوناگون سکونتگاهی نمود عینی فضایی از اراده آگاهانه و یا ناآگاهانه انسان‌ها، نهادهای مختلف سیاسی و اجتماعی، نظام بوروکراتیک، سیاست‌گذاری‌های کلان ملی، نظام اجرایی، مدیریت ملی، منطقه‌ای و محلی است (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۷). یکی از مهم‌ترین نظریه‌پردازان در این عرصه، جان رالز<sup>۲</sup> است که اندیشه اساسی مفهوم عدالت را «انصاف» می‌داند. از نظر وی عدالت عبارت است از «حذف امتیازات بی‌وجه و ایجاد تعادل واقعی در میان خواسته‌های متعارض انسان‌ها در یک ساختار اجتماعی» (احمدی و شمسی‌پور، ۱۳۹۹: ۷۵). سوجا<sup>۳</sup> معتقد است که عدالت فضایی از مقیاس محلی تا جهانی را شامل می‌شود. به عقیده وی، عدالت فضایی می‌تواند هم به عنوان الگو و هم به عنوان فرایند مورد بررسی قرار گیرد، الگو از آن جهت که می‌تواند شکل‌گیری نامناسب جغرافیایی (مکانی) و توزیع ناعادلانه خدمات را نشان دهد و فرایند به این دلیل که پیامدها و نتایج مختلفی بر فضا و مردم تحمیل می‌کند، با این وجود، مطالعه عدالت فضایی به عنوان یک الگو در سطح شهرها کار بسیار آسانی است، اما مطالعه آن به منزله یک فرایند که متأثر از متغیرهای اجتماعی، اقتصادی و محیطی است بسیار دشوار خواهد بود (احمدی و شمسی‌پور، ۱۳۹۹: ۷۷).

### روش پژوهش

روش پژوهش حاضر، توصیفی-تحلیلی است و از نظر هدف در دسته پژوهش‌های کاربردی قرار می‌گیرد. برای جمع‌آوری داده‌های مورد نیاز از مطالعات کتابخانه‌ای و همچنین مطالعات میدانی مانند مشاهده، پرسشنامه و مصاحبه استفاده شده است. ابتدا، با مطالعه مقاله‌ها، پایان‌نامه‌ها و طرح‌های فرادست مانند طرح تفصیلی منطقه ۱۹ بیش از ۱۰۰ متغیر استخراج گردید. آزمون روایی که در این مقاله به کار گرفته شده است، روایی صوری و محتوایی است. بدین منظور، پرسشنامه در اختیار اساتید و نخبگان رشته‌های مرتبط با برنامه‌ریزی شهری قرار گرفت تا مورد آزمون صوری و محتوایی قرار گیرد.

1. Harvey
2. John Rawls
3. Soja

سپس اصلاحات مورد نیاز با توجه به نظرات و پیشنهادهای آنان صورت گرفت. بنابراین، برخی از سوالات حذف، اصلاح و اضافه گردید. در نهایت ۴۰ متغیر انتخاب شد که در (جدول ۲) ذکر شده است. برای تعیین پایایی پرسشنامه از روش آلفای کرونباخ بهره گرفته شده است. ضریب آلفای کرونباخ برای کل پرسشنامه ۰/۷۶۷ به دست آمد. بنابراین، پایایی پرسشنامه مطلوب است. جامعه آماری مطالعه در این پژوهش ساکنان محله نعمت‌آباد واقع در منطقه ۱۹ شهرداری تهران است. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران<sup>۲۳</sup> نفر تعیین گردید که برای اطمینان ۴۰۰ پرسشنامه در این زمینه تکمیل شده است. به منظور شناسایی عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری با تأکید بر عدالت فضایی در محله نعمت‌آباد از روش تحلیل عاملی استفاده شده است. در مرحله بعد، برای تجزیه و تحلیل اطلاعات و ارائه راهبردها به منظور تحقق عدالت فضایی در بازآفرینی بافت فرسوده محله نعمت‌آباد از ماتریس تحلیلی SWOT استفاده گردید. جامعه آماری مسئولان و کارشناسان دستگاه‌های اجرایی مرتبط با موضوع و صاحب‌نظران دانشگاهی که نسبت به محله نعمت‌آباد آشنایی کافی دارند هستند. پس از مشخص شدن صاحب‌نظران و سازمان‌های مربوطه مانند شهرداری ناحیه ۳ منطقه ۱۹ و سرای محله نعمت‌آباد، با توجه به محدود بودن کارشناسان، مدیران و متخصصان در زمینه بازآفرینی بافت های فرسوده شهری تلاش گردید برای همه آن‌ها پرسشنامه تهیه گردد. از این رو، از طریق روش نمونه‌گیری هدفمند ۲۰ نفر به عنوان جامعه نمونه انتخاب شدند.

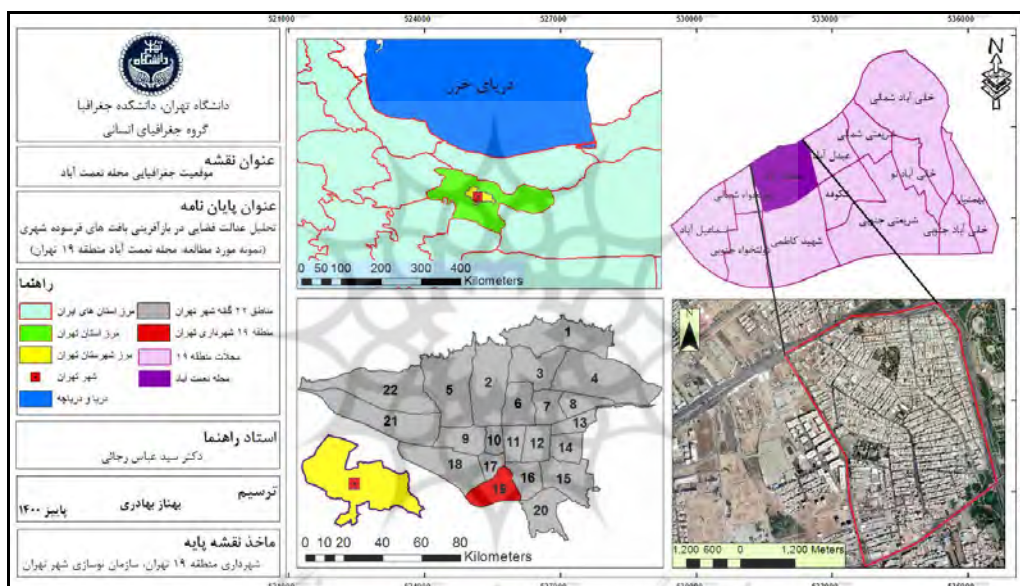
جدول ۲. ابعاد، مؤلفه‌ها و شاخص‌های استفاده شده در روش تحلیل عاملی

ابعاد	مؤلفه	شاخص
کالبدی	توسعه درونی	توزیع عادلانه خدمات، دسترسی به تاکسی‌های عمومی درون‌شهری، دسترسی به ایستگاه‌های اتوبوس، دسترسی به مراکز آموزشی و فرهنگی، دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی، دسترسی به مراکز ورزشی، دسترسی به پارک‌ها، دسترسی به مراکز خرید، اصلاح شبکه معابر
	مسکن	مسکن مناسب و برابر، ایمنی سکونتگاه‌ها در برابر مخاطرات، رضایت از نورگیری، تهویه و سیستم گرمایشی و سرمایشی منزل
اجتماعی-فرهنگی	امنیت اجتماعی	احساس امنیت در زمان تردد شبانه، رضایت از میزان نور و روشنایی معابر در شب، کاهش جرم و بزهکاری
	حفظ اصالت و هویت محلی	حس تعلق به مکان، حفظ هویت، میراث و فرهنگ، وضع مهاجرت (درون کوچی و برون کوچی)
	سرزندگی اجتماعی	سرزندگی و شادی موجود در محله، برگزاری فعالیت‌های متنوع فرهنگی، مشارکت و همکاری با سازمان‌ها در پروژه‌های نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده، آموزش و ارتقا آگاهی شهروندان، اوقات فراغت
اقتصادی	خودکفایی	ایجاد فرصت شغلی، رضایت از درآمد (توزیع عادلانه درآمد)، تأثیر ساماندهی برابر بافت فرسوده در بهبود وضع مالی، مشارکت بخش‌های دولتی و خصوصی در سرمایه‌گذاری
	توان اقتصادی	قدرت خرید نیازهای روزمره زندگی ساکنین، توانایی پس‌انداز به منظور تأمین مایحتاج آینده
زیست‌محیطی	حمایت زیستی	محیط‌زیست پایدار و سالم، مبارزه علیه آلودگی آب، مبارزه علیه آلودگی صوتی، دفع بهداشتی زباله (بهداشت و سلامت)، افزایش فضای سبز
مدیریتی-اداری	حقوقی-قانونی	قانون مداری، مسئولیت‌پذیری مسئولان
	اعتماد و شفافیت	شفافیت اطلاعات برای همگان، پاسخگویی مسئولان، اعتمادسازی اجتماعی، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت اجتماع محلی

1. Cronbach's Alpha
2. Cochran formula

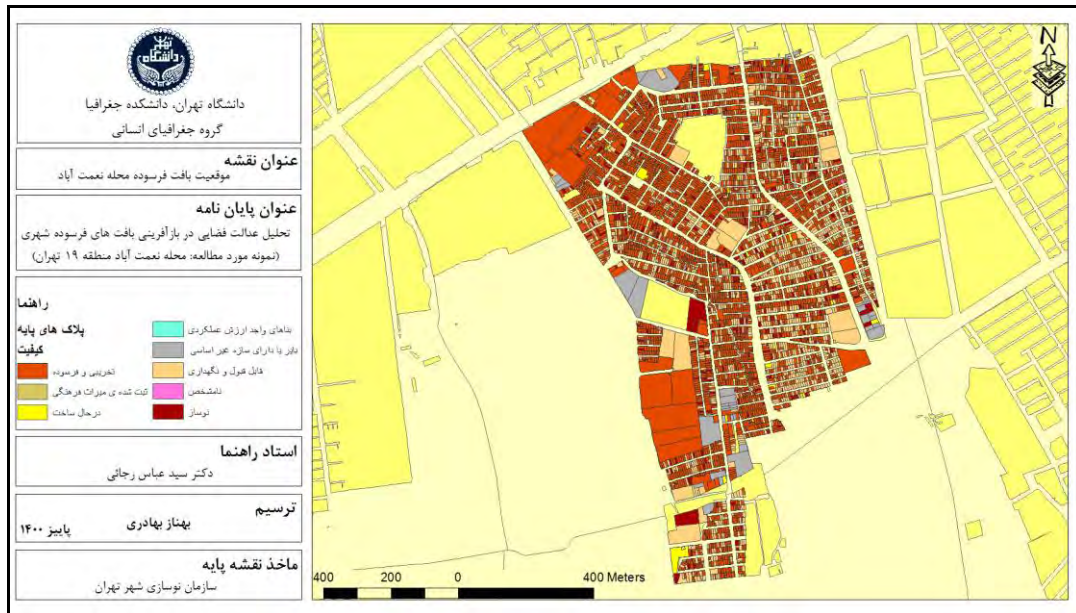
## محدوده مورد مطالعه

محله نعمت آباد با وسعتی معادل ۱۵۴/۵ هکتار در شمال شرق ناحیه ۳ منطقه ۱۹ شهرداری تهران واقع شده است. این محله از شمال توسط بزرگراه سعیدی، از شرق توسط بزرگراه کاظمی، از غرب توسط خیابان سهیل و از جنوب توسط بلوار شهید ورامینی محدود می‌شود (شکل ۲). بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵ محله نعمت آباد دارای ۱۰۵۶۰ نفر بوده که در سال ۱۳۹۹ به ۳۶۹۴۱ نفر بالغ گردیده است. اکنون پرتراکم‌ترین محله منطقه ۱۹ محسوب می‌شود (شهرداری منطقه ۱۹، ۱۴۰۰). در حال حاضر، مساحت بافت فرسوده در کلان‌شهر تهران تقریباً ۲۵۰۰ هکتار است که این مقدار در منطقه ۱۹، ۱۶ هکتار برآورد شده است (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۴۰۰). مساحت بافت فرسوده در محدوده مورد بررسی معادل ۲۰ هکتار است (شهرداری منطقه ۱۹، ۱۴۰۰)، که در میان محله‌های منطقه ۱۹، بیشترین میزان مساحت بافت فرسوده را داراست (شکل ۳).



شکل ۲. موقعیت محله نعمت آباد در کشور، استان، شهرستان، شهر تهران و منطقه ۱۹ شهرداری تهران

منبع: (شهرداری منطقه ۱۹ تهران، ۱۴۰۰)



شکل ۳. نقشه بافت فرسوده محله نعمت آباد منطقه ۱۹ شهرداری تهران

منبع: (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۴۰۰)

## بحث و یافته‌ها

### تحلیل عاملی

تحلیل عاملی روشی آماری است که در علوم مختلف کاربرد وسیعی دارد. تحلیل عاملی از تعدادی فنون آماری ترکیب شده و هدف آن آسان کردن مجموعه پیچیده داده‌ها است. این تکنیک تعداد زیادی از متغیرهای وابسته را به تعداد کمتری از عوامل کاهش می‌دهد. به طوری که نتیجه خلاصه‌شده از نظر مفهوم معنی‌دار باشد (زبردست و حبیبی، ۱۳۸۸: ۱۱۹). در این مطالعه، برای پی بردن از این که می‌توان داده‌های مربوطه را به چندین عامل تقلیل داد از تحلیل عاملی استفاده شده است. قبل از اجرای دستور تحلیل عاملی، با استفاده از آزمون KMO مناسب بودن مجموعه داده‌ها برای تحلیل ارزیابی شد. مقدار KMO محاسبه شده ۰/۷۵۵ است که بالاتر از ۰/۵ بوده و برای انجام تحلیل عاملی داده‌ها مناسب است و سطح معنی‌داری (sig) آزمون ۰/۰۰۰ به دست آمد، به این معنی که فرض صفر رد می‌شود و بین متغیرهای پژوهش ارتباط معناداری وجود دارد (جدول ۳).

جدول ۳. مقادیر کایزر مییر اولکین و بارتلت<sup>۲</sup>

مقادیر کایزر مییر اولکین و بارتلت

مقادیر کفایت نمونه گیری کایزر مییر اولکین		۰/۷۵۵
آزمون کرویت بارتلت	کای اسکوتر <sup>۳</sup>	۴۸۹۱/۴۹۰
	درجه آزادی <sup>۴</sup>	۲۵۳
	سطح معناداری	۰/۰۰۰

در مرحله بعد، سهم مجموعه عامل ها در تبیین واریانس هر شاخص مشخص شد و تعداد عوامل مؤثر تعیین گردید. ۲۳ شاخص، مقادیر عددی اشتراکی آن ها بیش از ۰/۴ است که برای تحلیل عاملی مناسب هستند. از این رو، برای شناسایی شاخص هایی که بیشترین ارتباط را با موضوع دارند شاخص هایی که مقادیر عددی آن ها کمتر از ۰/۴ بود از فرایند محاسبات حذف گردید تا مقدار KMO و قدرت تبیین کنندگی مدل افزایش یابد (جدول ۴).

## جدول ۴. مقادیر واریانس مشترک هر شاخص با سایر متغیرهای مربوطه

Extraction	Initial	شاخص	Extraction	Initial	شاخص
۰/۷۶۱	۱/۰۰۰	رضایت از درآمد	۰/۶۸۰	۱/۰۰۰	دسترسی به تاکسی های عمومی درون شهری
۰/۷۷۴	۱/۰۰۰	تأثیر ساماندهی برابر بافت فرسوده در بهبود وضع مالی	۰/۸۴۴	۱/۰۰۰	دسترسی به مراکز آموزشی و فرهنگی
۰/۶۷۱	۱/۰۰۰	مشارکت بخش های دولتی و خصوصی در سرمایه گذاری	۰/۸۴۹	۱/۰۰۰	دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی
۰/۵۶۰	۱/۰۰۰	محیط زیست پایدار و سالم	۰/۶۴۶	۱/۰۰۰	دسترسی به مراکز ورزشی
۰/۵۷۸	۱/۰۰۰	مبارزه علیه آلودگی آب	۰/۷۳۲	۱/۰۰۰	دسترسی به پارک ها
۰/۶۴۱	۱/۰۰۰	مبارزه علیه آلودگی صوتی	۰/۷۴۳	۱/۰۰۰	دسترسی به مراکز خرید
۰/۶۲۳	۱/۰۰۰	دفع بهداشتی زباله	۰/۹۳۸	۱/۰۰۰	مسکن مناسب و برابر
۰/۵۴۵	۱/۰۰۰	افزایش فضای سبز	۰/۹۳۶	۱/۰۰۰	ایمنی سکونتگاه ها در برابر مخاطرات
۰/۶۱۸	۱/۰۰۰	شفافیت اطلاعات برای همگان	۰/۸۵۷	۱/۰۰۰	احساس تعلق به مکان
۰/۵۰۲	۱/۰۰۰	پاسخگویی مسئولان	۰/۸۵۹	۱/۰۰۰	وضعیت مهاجرت
۰/۷۲۰	۱/۰۰۰	اعتمادسازی اجتماعی	۰/۶۰۱	۱/۰۰۰	ایجاد فرصت شغلی
			۰/۵۸۳	۱/۰۰۰	افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت اجتماع محلی

1. Kaiser-Meyer-Olkin
2. Bartlett's Test of Sphericity
3. Approx Chi-Squer
4. df



در مرحله بعد، سهم هر عامل در تبیین مجموع واریانس تمامی شاخص ها تعیین شد. (جدول ۵) نشان می‌دهد که ۶ عامل نهایی به عنوان عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری با تأکید بر عدالت فضایی در محله نعمت‌آباد استخراج شده‌اند. دلیل این موضوع این است که مقادیر ویژه هر یک از عوامل شش‌گانه بالاتر از ۱ بوده و این مقدار در عامل اول ۴/۵ و در عامل آخر ۱/۸ است و بقیه عامل‌هایی که دارای مقادیر ویژه کمتر از ۱ بودند از تحلیل خارج شدند. واریانس تجمعی تبیین شده توسط عوامل مربوطه بیشتر از ۷۰ درصد است و مقدار دقیق آن ۷۰/۷۱۳ می‌باشد که می‌تواند ۷۰/۷۱۳ درصد از تغییرپذیری (واریانس) متغیرها را توضیح دهد و همچنین این مقدار بیانگر این است که عوامل مربوطه قویاً به موضوع بازآفرینی شهری با تأکید بر عدالت فضایی مربوط می‌شوند.

جدول ۵. استخراج عوامل مؤثر، مقادیر ویژه و درصد تبیین واریانس آن‌ها از مجموعه شاخص ها

عامل‌ها	مقادیر ویژه اولیه <sup>۱</sup>			مقادیر ویژه عوامل استخراج شده بدون چرخش <sup>۲</sup>			مقادیر ویژه استخراج شده چرخش یافته نهایی <sup>۳</sup>		
	مجموع	درصد	درصد تجمعی	مجموع	درصد	درصد تجمعی	مجموع	درصد	درصد تجمعی
۱	۴/۴۹۵	۱۹/۵۴۴	۱۹/۵۴۴	۴/۴۹۵	۱۹/۵۴۴	۱۹/۵۴۴	۴/۴۷۰	۱۹/۴۳۴	۱۹/۴۳۴
۲	۳/۰۲۲	۱۳/۱۳۷	۳۲/۶۸۱	۳/۰۲۲	۱۳/۱۳۷	۳۲/۶۸۱	۲/۹۱۶	۱۲/۶۸۰	۳۲/۱۱۴
۳	۲/۶۷۶	۱۴/۳۱۶	۲/۶۷۶	۲/۶۷۶	۱۱/۶۳۵	۴۴/۳۱۶	۲/۷۴۷	۱۱/۹۴۵	۴۴/۰۵۹
۴	۲/۴۳۵	۱۰/۵۸۸	۵۴/۹۰۴	۲/۴۳۵	۱۰/۵۸۸	۵۴/۹۰۴	۲/۴۰۹	۱۰/۴۷۳	۵۴/۵۳۲
۵	۱/۸۴۲	۸/۰۱۰	۶۲/۹۱۴	۱/۸۴۲	۸/۰۱۰	۶۲/۹۱۴	۱/۹۰۹	۸/۲۹۸	۶۲/۸۳۱
۶	۱/۷۹۴	۷/۷۹۹	۷۰/۷۱۳	۱/۷۹۴	۷/۷۹۹	۷۰/۷۱۳	۱/۸۱۳	۷/۸۸۲	۷۰/۷۱۳

در آخرین مرحله، دسته بندی شاخص ها و نام گذاری آن‌ها صورت گرفت. با توجه به بارهای عاملی و نتایج بعد از چرخش عامل‌ها، شاخص‌ها در بین عامل‌ها دسته بندی شدند. به طور کلی، ۶ عامل نهایی بازآفرینی شهری با تأکید بر عدالت فضایی در محله مورد مطالعه به دست آمد. ترکیب خطی متغیرهای مختلف در قالب ۴ عامل اول، حدود ۵۰ درصد واریانس را تبیین می‌کنند و تمامی عوامل در کنار هم ۷۰ درصد واریانس را نشان می‌دهند. عوامل استخراج شده، میزان بار عاملی آن‌ها و نام گذاری این عوامل در (جدول ۶) آورده شده است.

1. Initial Eigenvalues
2. Extraction Sums of Squared Loadings
3. Rotation Sums of Squared Loadings

جدول ۶. عوامل استخراج شده، میزان بار عاملی و نام گذاری آن‌ها

نام عامل	گویه‌ها	بار عاملی	نام عامل	گویه‌ها	بار عاملی
دسترسی به خدمات	دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی	۰/۹۱۹	اعتماد و شفافیت	اعتمادسازی اجتماعی	۰/۸۴۰
	دسترسی به مراکز آموزشی و فرهنگی	۰/۹۱۶		شفافیت اطلاعات برای همگان	۰/۷۷۸
	دسترسی به مراکز خرید	۰/۸۵۳		افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت اجتماع محلی	۰/۷۵۸
	دسترسی به پارک‌ها	۰/۸۵۰		پاسخگویی مسئولان	۰/۶۹۴
	دسترسی به تاکسی‌های عمومی درون شهری	۰/۸۱۸			
دسترسی به مراکز ورزشی	۰/۸۰۰				
جمع		۵/۱۵۶	جمع		۳/۰۷
کیفیت زیستی	مبارزه علیه آلودگی صوتی	۰/۷۹۲	کیفیت مسکن	مسکن مناسب و برابر	۰/۹۶۶
	دفع بهداشتی زباله	۰/۷۸۶		ایمنی سکونتگاه‌ها در برابر مخاطرات	۰/۹۶۳
	مبارزه علیه آلودگی آب	۰/۷۵۶			
	محیط‌زیست پایدار و سالم	۰/۷۳۶			
	افزایش فضای سبز	۰/۷۳۲			
جمع		۳/۸۰۲			۱/۹۲۹
خودکفایی اقتصادی	تأثیر ساماندهی برابر بافت فرسوده در بهبود وضع مالی	۰/۸۷۷	تعلق و ماندگاری	وضعیت مهاجرت	۰/۹۲۶
	رضایت از درآمد	۰/۸۷۲		احساس تعلق به مکان	۰/۹۲۵
	مشارکت بخش‌های دولتی و خصوصی در سرمایه‌گذاری	۰/۸۰۲			
	ایجاد فرصت شغلی	۰/۷۳۷			
جمع		۲/۲۸۸	جمع		۱/۸۵۱

### مدل تجزیه و تحلیل SWOT

کلیدی‌ترین عوامل و مؤلفه‌های مؤثر در بازآفرینی محدوده مورد مطالعه با رویکرد عدالت فضایی در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، زیست محیطی و مدیریتی-اداری از دیدگاه کارشناسان با استفاده از مدل استراتژیک SWOT به بوته تحلیل کشیده شد. بر این اساس، در بررسی اولیه پی می‌بریم که از بین عوامل داخلی نقاط ضعف دارای تعداد بیشتری گزینه نسبت به نقاط قوت بوده و عوامل بیرونی تهدیدها و فرصت‌ها دارای تعداد مساوی گزینه هستند. عوامل داخلی و عوامل خارجی هریک با تعداد ۲۲ مورد با یکدیگر مساوی هستند. از طرفی نقاط منفی با تعداد ۲۵ مورد در برابر نقاط مثبت با تعداد ۱۹ مورد ارجحیت دارد (جدول ۷ و ۸). بنابراین می‌توان گفت که به ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و مدیریتی-اداری توجه کافی نشده است و در وضعیت مناسبی قرار ندارند و همچنین محله نعمت‌آباد در زمینه نوسازی و بازآفرینی بافت فرسوده دارای ضعف است و باید در این زمینه اقدامات اساسی صورت گیرد. در مرحله بعد، پس از شناسایی عوامل داخلی و خارجی، عوامل راهبردی درونی و بیرونی با استفاده از ماتریس IFE و EFE ارزیابی و تحلیل شد.

جدول ۷. بررسی عوامل درونی (IEE) شامل قوت‌ها و ضعف‌ها در محدوده بافت فرسوده محله نعمت‌آباد

عوامل ابعاد	نقاط قوت	نقاط ضعف
کالبدی	S1_ وجود تجهیزات شهری مانند آب و برق و گاز	W1_ کمبود و توزیع ناعادلانه امکانات و خدمات ارائه شده به ساکنان محله
		W2_ عدم مسکن مناسب و برابر
		W3_ بی‌دوام و قدیمی بودن ابنیه و خطر تخریب بر اثر زلزله
		W4_ کم عرض، تنگ و باریک بودن معابر
		W5_ وجود ناسازگاری بین مراکز انبار ضایعات، محور فروش لوازم دست دوم و کارگاه‌های صنعتی با محیط پیرامون
		W6_ عدم دسترسی مناسب محله به نقاط مختلف منطقه ۱۹
		W7_ فشرده‌گی، ریزدانه‌گی و عدم نفوذپذیری بافت و بالا بودن تراکم جمعیتی
اجتماعی - فرهنگی	S2_ وجود حس تعلق خاطر در ساکنان محله	W8_ گریز ساکنان قدیمی و بومی محله به نقاط دیگر و افزایش مهاجران تبعه افغانی در محله
	S3_ باسوادگی بخشی از ساکنان محله (تحصیلات بالا)	W9_ پایین بودن سطح امنیت اجتماعی
	S4_ ساخت سنی جوان	
	S5_ جمعیت رو به رشد و تکوین حیات اجتماعی در طی ۳۰ سال گذشته	
اقتصادی	S6_ وجود امکانات شغلی مانند فعالیت‌های تولیدی و کارگاهی در محله	W10_ قرارگیری اکثر خانوارها در دهک‌های پایین اقتصادی
	S7_ بالا بودن جمعیت فعال	W11_ نبود انگیزه برای سرمایه‌گذاری در بافت به دلیل فرسودگی کالبدی
	S8_ قیمت مناسب زمین و واحد مسکونی در محله	
زیست‌محیطی		W12_ آلودگی محیطی و شرایط نامناسب بهداشتی در محله
مدیریتی - اداری		W13_ عدم اطلاع رسانی از فعالیت‌ها و اقدامات به شهروندان
		W14_ عدم فعالیت به منظور افزایش آگاهی شهروندان

جدول ۸. بررسی عوامل بیرونی (EFE) شامل فرصت‌ها و تهدیدها در محدوده بافت فرسوده محله نعمت‌آباد

ابعاد	عوامل	نقاط فرصت	نقاط تهدید
کالبدی	O1_ امکان برطرف کردن کمبود خدمات و امکانات شهری در بافت به صورت عادلانه	T1_ بالا بودن خطرپذیری محله از لحاظ استقرار در حریم گسل‌های ری	
	O2_ امکان تبدیل اراضی انبار ضایعات به فضاهای شهری در جهت رونق و سرزندگی محیط	T2_ عدم توجه به بازآفرینی بافت های فرسوده	
	O3_ امکان تزریق فعالیت‌های جدید با توجه به نیاز ساکنان	T3_ تداوم فرسودگی کالبدی بافت	
	O4_ امکان مداخله در بافت فرسوده به دلیل وجود ساختمان‌های یک و دو طبقه		
	O5_ امکان تعریض و بهبود کیفیت شبکه معابر		
اجتماعی- فرهنگی	O6_ وجود ساکنان قدیمی علاقه مند به بافت در محله	T4_ میزان محدود مشارکت ساکنان در روند بازآفرینی	
	اقتصادی	O7_ امکان افزایش تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در بافت	T5_ تداوم روند اسکان اقشار کم‌درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان
		T6_ افزایش سکونتگاه‌های استیجاری توسط مهاجران و آسیب‌های ناشی از آن	
		T7_ عدم سرمایه‌گذاری و حمایت مالی سازمان‌های خصوصی و دولتی از ساخت‌وسازها	
		T8_ عدم بودجه کافی شهرداری به منظور بازآفرینی بافت فرسوده	
زیست‌محیطی	O8_ کاهش آلودگی‌های موجود در محله	T9_ بروز اثرات محیطی و اجتماعی نامطلوب به دلیل کمبود فضای سبز	
	O9_ امکان افزایش فضای سبز		
مدیریتی-اداری	O10_ عزم و قانون‌مداری مسئولین جهت مداخله در بافت	T10_ محدود بودن اختیارات شهرداری به دلیل اوقافی بودن اراضی	
	O11_ امکان ایجاد طرح‌های مشارکتی در محله	T11_ فقدان برنامه‌ها و راهکارهای تشویقی در ارتباط با بازآفرینی بافت های فرسوده	

### تشکیل ماتریس عوامل درونی و بیرونی

پس از شناسایی نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای محله نعمت‌آباد، در رابطه با بازآفرینی بافت فرسوده، از طریق پرسشنامه به هر یک از عوامل بیرونی و درونی که مشخص گردید ارزش یا ضریب دادیم. در این مرحله از پرسش شونده‌گان خواسته شد برای هر یک از عوامل یک ارزش یا ضریب تعیین کنند. برای تعیین ضریب از طیف لیکرت استفاده کردیم. از این رو، به گزینه خیلی زیاد ارزش ۵، گزینه زیاد ارزش ۴، گزینه متوسط ارزش ۳، گزینه کم ارزش ۲ و گزینه خیلی کم ارزش ۱ داده شد. سپس تعداد افرادی که به هر یک از گزینه‌ها پاسخ دادند را در ارزش هر گزینه ضرب کردیم تا ضریب اولیه هر عامل محاسبه شود. برای نرمال کردن ضرایب از فرمول (۱) استفاده شد. سپس، ضرایب اولیه به دست آمده در تمامی ردیف‌ها از عوامل درونی و بیرونی را با هم جمع کردیم و درصد یا میانگین وزنی هر عامل را نسبت به کل به دست آوردیم.

رابطه (۱):

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

تعیین رتبه برای مشخص کردن میزان اثر بخشی راهبردها در نشان دادن واکنش، نسبت به عوامل است. رتبه ها از ۱ تا ۴ (۱= ضعیف، ۲= متوسط، ۳= بالاتر از متوسط، ۴= بسیار خوب) می باشد. رتبه ۴ نشان دهنده واکنش خیلی سریع است و هر چه به سمت عدد ۱ می رویم از شدت واکنش و اثر بخشی آن کاسته می شود. در این امر خود محقق می تواند صاحب نظر باشد.

پس از تعیین رتبه، امتیاز وزنی یا وزن دار هر عامل را محاسبه کردیم. بدین منظور رتبه هر ردیف از عوامل بیرونی و درونی در ضریب ثانویه (وزن نرمالیزه شده) ضرب شد. سپس جمع امتیاز وزنی محاسبه گردید. لازم به ذکر است که مجموع ضرایب ثانویه (نرمال شده) در هر یک از ماتریس ها باید مساوی عدد یک شود.

جدول ۹. ماتریس عوامل داخلی (IEE)

نوع ماتریس	نقاط قوت (S) و نقاط ضعف (W)	ضریب	رتبه	امتیاز وزنی
نقاط قوت	S1_ وجود تجهیزات شهری مانند آب و برق و گاز	۰/۰۴	۳	۰/۱۴
	S2_ وجود حس تعلق خاطر در ساکنان محله	۰/۰۳	۲	۰/۰۷
	S3_ باسوادی بخشی از ساکنان محله (تحصیلات بالا)	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	S4_ ساخت سنی جوان	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
	S5_ جمعیت رو به رشد و تکوین حیات اجتماعی در طی ۳۰ سال گذشته	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	S6_ وجود امکانات شغلی مانند فعالیت های تولیدی و کارگاهی در محله	۰/۰۴	۴	۰/۱۸
	S7_ بالا بودن جمعیت فعال	۰/۰۴	۴	۰/۱۹
	S8_ قیمت مناسب زمین و واحد مسکونی در محله	۰/۰۴	۳	۰/۱۳
مجموع		۰/۳۴		۰/۹
نقاط ضعف	W1_ کمبود و توزیع ناعادلانه امکانات و خدمات ارائه شده به ساکنان محله	۰/۰۴	۴	۰/۱۹
	W2_ عدم مسکن مناسب و برابر	۰/۰۴	۳	۰/۱۴
	W3_ بی دوام و قدیمی بودن ابنیه و خطر تخریب بر اثر زلزله	۰/۰۴	۴	۰/۱۹
	W4_ کم عرض، تنگ و باریک بودن معابر	۰/۰۴	۴	۰/۱۹
	W5_ وجود ناسازگاری بین مراکز انبار ضایعات، محور فروش لوازم دست دوم و کارگاه های صنعتی با محیط پیرامون	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	W6_ عدم دسترسی مناسب (دسترسی ناعادلانه) محله به نقاط مختلف منطقه ۱۹	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	W7_ فشردگی، ریزدانی و عدم نفوذپذیری بافت و بالا بودن تراکم جمعیتی	۰/۰۵	۳	۰/۱۵
	W8_ گریز ساکنان قدیمی و بومی محله به نقاط دیگر و افزایش مهاجران تبعه افغانی در محله	۰/۰۴	۲	۰/۰۹
	W9_ پایین بودن سطح امنیت اجتماعی	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	W10_ قرارگیری اکثر خانوارها در دهک های پایین اقتصادی	۰/۰۵	۴	۰/۲
	W11_ نبود انگیزه برای سرمایه گذاری در بافت به دلیل فرسودگی کالبدی	۰/۰۵	۴	۰/۲
	W12_ آلودگی محیطی و شرایط نامناسب بهداشتی در محله	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	W13_ عدم اطلاع رسانی از فعالیت ها و اقدامات به شهروندان	۰/۰۴	۲	۰/۰۹
	W14_ عدم فعالیت به منظور افزایش آگاهی شهروندان	۰/۰۴	۲	۰/۰۹
جمع عوامل درونی		۱		۲/۷۷

نمره عوامل داخلی به دست آمده، نشان دهنده این امر است که محدوده مورد مطالعه در رابطه با استفاده از قوت‌ها برای جبران کاستی‌ها و ضعف‌ها به خوبی عمل نکرده است. همچنین از قوت‌های خود به درستی استفاده نمی‌کند.

هدف از تحلیل عوامل بیرونی، شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهایی است که خارج از بافت فرسوده محله نعمت‌آباد بر روی آن تأثیر می‌گذارند. از این رو، با ارزیابی محیط بیرونی محدوده مورد مطالعه، فرصت‌ها و تهدیدها شناسایی گردید و در ماتریس قرار گرفت.

جدول ۱۰. ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE)

نوع ماتریس	فرصت‌ها (O) و تهدیدها (T)	ضریب	رتبه	امتیاز وزنی
نقاط فرصت	O1_ امکان برطرف کردن کمبود خدمات و امکانات شهری در بافت به صورت عادلانه	۰/۰۴	۴	۰/۱۹
	O2_ امکان تبدیل اراضی انبار ضایعات به فضاهای شهری در جهت رونق و سرزندگی محیط	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	O3_ امکان تزریق فعالیت‌های جدید با توجه به نیاز ساکنان	۰/۰۴	۳	۰/۱۴
	O4_ امکان مداخله در بافت فرسوده به دلیل وجود ساختمان‌های یک و دو طبقه	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	O5_ امکان تعریض و بهبود کیفیت شبکه معابر	۰/۰۴	۲	۰/۰۹
	O6_ وجود ساکنان قدیمی علاقه مند به بافت در محله	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	O7_ امکان افزایش تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در بافت	۰/۰۴	۴	۰/۱۸
	O8_ کاهش آلودگی‌های موجود در محله	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	O9_ امکان افزایش (عادلانه) فضای سبز	۰/۰۳	۲	۰/۰۷
	O10_ عزم و قانون‌مداری مسئولین جهت مداخله در بافت	۰/۰۴	۴	۰/۱۹
	O11_ امکان ایجاد طرح‌های مشارکتی در محله	۰/۰۴	۳	۰/۱۴
مجموع	۰/۴۹			۱/۲۹
نقاط تهدید	T1_ بالا بودن خطرپذیری محله از لحاظ استقرار در حریم گسل‌های ری	۰/۰۴	۳	۰/۱۴
	T2_ عدم توجه به بازآفرینی بافت‌های فرسوده	۰/۰۴	۴	۰/۱۸
	T3_ تداوم فرسودگی کالبدی بافت	۰/۰۴	۳	۰/۱۴
	T4_ میزان محدود مشارکت ساکنان در روند بازآفرینی	۰/۰۴	۳	۰/۱۴
	T5_ تداوم روند اسکان اقشار کم‌درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان	۰/۰۴	۴	۰/۱۹
	T6_ افزایش سکونتگاه‌های استیجاری توسط مهاجران و آسیب‌های ناشی از آن	۰/۰۴	۲	۰/۰۹
	T7_ عدم سرمایه‌گذاری و حمایت مالی سازمان‌های خصوصی و دولتی از ساخت‌وسازها	۰/۰۴	۴	۰/۱۷
	T8_ عدم بودجه کافی شهرداری به منظور بازآفرینی بافت فرسوده	۰/۰۴	۳	۰/۱۴
	T9_ بروز اثرات محیطی و اجتماعی نامطلوب به دلیل کمبود فضای سبز	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	T10_ محدود بودن اختیارات شهرداری به دلیل اوقافی بودن اراضی	۰/۰۴	۳	۰/۱۴
	T11_ فقدان برنامه‌ها و راهکارهای تشویقی در ارتباط با بازآفرینی بافت‌های فرسوده	۰/۰۴	۳	۰/۱۳
جمع عوامل بیرونی	۱			۲/۸۴

نمره عوامل بیرونی به دست آمده نشان دهنده این امر است که محدوده مورد مطالعه در رابطه با استفاده از فرصت‌ها در جهت مقابله با تهدیدها به خوبی عمل نمی‌کند و دارای ضعف است.

## نتیجه گیری

هدف از انجام پژوهش حاضر ارائه راهبردهای مناسب در جهت تحقق عدالت فضایی در بازآفرینی بافت فرسوده محله نعمت آباد و شناسایی عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری با تأکید بر عدالت فضایی در محله مورد مطالعه است. امروزه، محله نعمت آباد از نظر کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و مدیریتی-اداری دچار فرسودگی شده است. برای بهسازی و نوسازی این بافت بهتر است از بازآفرینی شهری با رویکرد عدالت فضایی استفاده نمود. این رویکرد با به کارگیری سیاست یکپارچه، جامع و عملیاتی و با مشارکت مردم جامعه محلی با در نظر گرفتن نیازها و خواسته های آنها به بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده می پردازد. ادغام عدالت فضایی و بازآفرینی با در نظر گرفتن تمام ابعاد مختلف زمینه پایداری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی را فراهم می کند و در نهایت باعث توسعه شهری و افزایش کیفیت زندگی ساکنان می شود. از این رو، ضروری است قبل از انجام مطالعات طرح های بازآفرینی شهری، میزان عدالت فضایی موجود در این بافت ها سنجیده و تحلیل شود. بنابراین، این امر باعث شناسایی مسائل و مشکلات اساسی شده و رویکرد مداخله ای مناسب جهت توانمندسازی و احیا در این بافت ها انتخاب خواهد شد.

در بررسی یافته های به دست آمده از روش تحلیل عاملی به این نتیجه رسیدیم که مسکن مناسب و برابر با بار عاملی ۰/۹۶۶ پراهمیت ترین مؤلفه و مهم ترین عامل و پاسخگویی مسئولان با مقدار ۰/۶۹۴ کم اهمیت ترین مؤلفه در ارتقا عدالت فضایی در امر بازآفرینی در محدوده مورد مطالعه است. نتایج به دست آمده در این پژوهش حاکی از این است که بافت فرسوده و ناکارآمد در محله نعمت آباد در وضعیت کنونی علی رغم تمام کمبودها و نارسایی ها واجد پتانسیل قوی ای برای تحقق پذیری عدالت فضایی است. این مطالعه با آشکارسازی نقاط قوت و ضعف محدوده مورد مطالعه در معیارهای عدالت فضایی نشان داد که تحقق عدالت فضایی به عنوان مقوله ای محلی الزامات خاص خود را داراست. این الزامات شامل بهبود دسترسی به خدمات شهری (۵/۱۵۶)، افزایش حمایت زیستی (۳/۸۰۲)، فراهم کردن زمینه برای رسیدن به خودکفایی اقتصادی (۳/۲۸۸)، بهبود وضعیت اعتماد و شفافیت (۳/۰۷)، بهبود کیفیت مسکن (۰/۹۶۶)، تقویت حس تعلق (۱/۸۵۱) است که به ترتیب سهم آنها در ارتقا عدالت فضایی در بازآفرینی شهری کم می شود. این ۶ عامل در مجموع ۷۰/۷۱ درصد واریانس را تبیین می کنند. بهبود دسترسی به خدمات شهری با شاخص های دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی، دسترسی به مراکز آموزشی و فرهنگی، دسترسی به مراکز خرید، دسترسی به پارک ها، دسترسی به تاکسی های عمومی درون شهری و دسترسی به مراکز ورزشی همبسته بوده و دارای ارتباط نزدیکی است. مهم ترین متغیر این عامل دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی با بار عاملی ۰/۹۱۹ است. با توجه به یافته ها می توان پی برد تأمین مسکن مناسب و ایمن به صورت عادلانه برای ساکنین بافت فرسوده مهم ترین مؤلفه و تأمین خدمات شهری مورد نیاز و مکان یابی و توزیع آنها به صورت عادلانه در محله نعمت آباد مؤثرترین عامل در بازآفرینی شهری با تأکید بر عدالت فضایی است. در پژوهش هایی همچون (نساری، ۱۳۹۵؛ نصیری هنده خاله و سالاری نیا، ۱۳۹۵) از روش های متفاوتی مانند تی تک نمونه ای و فنون آماری پارامتری و نا پارامتری برای بررسی و شناسایی عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت های فرسوده شهری استفاده شده است. نتایج پژوهش آنها حاکی از این است که بین عوامل اقتصادی، خدماتی، اجتماعی-فرهنگی و امنیتی در بازآفرینی بافت فرسوده رابطه معنادار و مثبتی وجود دارد. در نتیجه، نتایج پژوهش های مذکور با یافته های به دست آمده در این مطالعه مشابه و هم سو است.

با ارائه الگوها و راهبردها می توان عدالت فضایی را در بازآفرینی بافت های فرسوده محقق کرد. نتایج به دست آمده از ارزیابی نهایی عوامل SWOT نشان می دهد که در گروه نقاط قوت بالا بودن جمعیت فعال (۰/۱۹ وزن نهایی)، وجود

امکانات شغلی (۰/۱۸) به ترتیب مهم‌ترین نقاط قوت هستند. این موارد بیانگر این است که تعداد فعالان اقتصادی در محله نعمت‌آباد بالاست و از طرفی دیگر نشان‌دهنده پایین بودن بار تکفل در محله است. این موارد می‌توانند نقطه عطفی در فرایندها و برنامه‌ریزی‌های احیا و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری باشد و زمینه را برای رسیدن به اقتصاد پایدار فراهم آورد. در این زمینه باید به ارائه راهکارها و راهبردهای بهینه و کارآمد پرداخته شود. در بین نقاط ضعف گزینه «نبود انگیزه برای سرمایه‌گذاری در بافت به دلیل فرسودگی کالبدی» با امتیاز ۰/۲ و همچنین «قرارگیری خانوارها در دهک‌های پایین اقتصادی» با امتیاز ۰/۲ دارای بالاترین وزن هستند. می‌توان نتیجه گرفت که برای به‌کارگیری رویکرد بازآفرینی شهری با محور عدالت فضایی در محله، سرمایه‌گذاران به دلیل فرسودگی کالبدی و عدم اطمینان بازگشت سرمایه انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در این بافت را ندارند و از طرفی دیگر خانوارها به دلیل این که در دهک‌های پایین اقتصادی قرار می‌گیرند نمی‌توانند اقدامی در جهت نوسازی و بهسازی واحد مسکونی خود کنند؛ همچنین قادر به شرکت مؤثر در فرایندهای بازآفرینی از لحاظ مالی نخواهند بود. می‌توان این مسئله را با ارائه برنامه‌ها و راهکارهای تشویقی و مالی مانند اعطای وام مسکن به ساکنین و ارائه تسهیلاتی چون بیمه کردن سرمایه‌گذاران و تضمین بازگشت سرمایه حل کرد. در بین فرصت‌های موردبررسی گزینه «امکان برطرف کردن کمبود خدمات و امکانات شهری در بافت به صورت عادلانه» و «عزم و قانون مداری مسئولین جهت مداخله در بافت» هر یک با وزن ۰/۱۹ در دو جایگاه نخست قرار می‌گیرند. این موارد بیانگر این است که برطرف کردن کمبود خدمات و امکانات شهری به صورت عادلانه فاکتوری بسیار مهم در محقق کردن عدالت فضایی در بازآفرینی بافت فرسوده محله است و همچنین عزم و قانون مداری مسئولین از مهم‌ترین گزینه‌های دیگر در تسریع روند بازآفرینی بافت فرسوده می‌باشد. بر این اساس، مسئولین می‌توانند با مشارکت دادن مردم در طرح‌ها، با توجه به نیازها و خواسته‌های آن‌ها به بازآفرینی در بافت اقدام کنند و امکانات شهری را با اولویت قرار دادن خواسته‌ها و نیازهایشان برطرف نمایند. مشارکت ساکنین در طرح‌ها نشان‌دهنده توجه مسئولین به خواسته‌ها و نیازهای آن‌ها است که این امر باعث تحقق عدالت فضایی می‌شود. در بین گزینه‌های تهدید موارد «تداوم روند اسکان اقشار کم‌درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان» و «عدم توجه به بازآفرینی بافت‌های فرسوده» به ترتیب با امتیازهای ۰/۱۹ و ۰/۱۸ در جایگاه اول و دوم قرار می‌گیرند. این امر بیانگر این است که اکثر ساکنان محله نعمت‌آباد در دهک‌های پایین اقتصادی قرار دارند و همچنین در این محله به بازآفرینی بافت فرسوده آن توجه کافی نشده است که باید در این زمینه اقدامات اساسی صورت گیرد. بر این اساس برای رسیدن به هدف مورد نظر باید به برنامه‌ریزی کارآمد و پایدار برای تقویت نقاط قوت، از بین بردن نقاط ضعف، بهره‌گیری از فرصت‌ها و مقابله با تهدیدهای موجود پرداخت. در این پژوهش، برای تعیین بهترین استراتژی تأکید بیشتری بر راهبردهای تهاجمی/رقابتی (SO) می‌شود. لذا شش راهبرد در این موقعیت پیشنهاد شد. در پژوهش‌هایی همچون (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳؛ شمعی و همکاران، ۱۳۹۸) با استفاده از مدل SWOT به بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای بافت فرسوده شهری پرداخته شده است و در نهایت تحلیل‌های آن‌ها به راهبردهای راهگشا برای بازآفرینی بافت فرسوده شهری در محدوده مورد مطالعه خود منجر شده است. نتایج پژوهش حاضر با یافته‌های حاصل از پژوهش‌های نام برده شده هم راستا است. اما در پژوهش (شمعی و همکاران، ۱۳۹۸) با استفاده از روش SWOT و QSPM بازآفرینی شهری از منظر توسعه گردشگری مورد توجه قرار گرفته است. دیدگاه غالب این پژوهش بازآفرینی پایدار شهری است. به همین دلیل، یافته‌های این تحقیق با یافته‌های مطالعه حاضر به میزان کمتری مشابه و هم سو است.



بازآفرینی بافت های فرسوده شهری ابعاد مختلفی دارد و برای اینکه عدالت فضایی در بازآفرینی بافت های فرسوده محقق شود باید راهبردهای آن نیز در ابعاد مختلف مطرح گردد. از این رو، با بهره‌گیری از نتایج مدل تحلیلی SWOT، راهبردهای بازآفرینی بافت های فرسوده محله نعمت‌آباد با تأکید بر عدالت فضایی با تداخل هر یک از عوامل درونی و بیرونی، چهار راهبرد رقابتی، تنوع، بازنگری و تدافعی ارائه شد.

#### راهبردهای رقابتی/تهاجمی (SO):

- ❖ وجود پتانسیل بالقوه در محله نعمت‌آباد و قیمت مناسب زمین عرصه را برای ایجاد تسهیلات و امکانات موردنیاز به صورت عادلانه فراهم می‌کند.
  - ❖ وجود جمعیت جوان، قشر تحصیل کرده و بالا بودن حس تعلق به محله می‌تواند پشتوانه‌ای جهت اجرای بازآفرینی بافت های فرسوده محله نعمت‌آباد به صورت عادلانه باشد. علاوه بر این می‌تواند به فرایند توسعه شهری سرعت ببخشد و به رفع بسیاری از مسائل محله منجر شود.
  - ❖ استفاده بهینه از امکانات شغلی مانند فعالیت‌های تولیدی و کارگاهی در محله می‌تواند زمینه‌ای برای جذب سرمایه‌گذاری‌های بخش دولتی و خصوصی در راستای ایجاد اشتغال و شکوفایی و رونق اقتصادی محله را فراهم آورد.
  - ❖ تأمین خدمات و امکانات شهری به صورت عادلانه و تزریق فعالیت‌های جدید متناسب با نیاز ساکنین می‌تواند افراد با گروه درآمدی بالاتر را جذب کند.
  - ❖ تبدیل کاربری‌های ناسازگار به فضای شهری پتانسیلی برای ایجاد مراکز فرهنگی، ورزشی، تفریحی و فضای سبز ایجاد می‌کند که در محله با کمبود شدید مواجه هستند. این امر همچنین باعث کاهش بار تکفل و افزایش جمعیت فعال می‌شود.
  - ❖ ارائه وام‌های نوسازی و بهسازی به ذینفعان می‌تواند مداخله در بافت های فرسوده را سرعت ببخشد و باعث افزایش حس تعلق خاطر ساکنان به محله شده و از مهاجرت آن‌ها جلوگیری کند.
- راهبردهای تدافعی (WT):
- ❖ نظارت بر ساختمان‌سازی و قانونمند کردن آن می‌تواند باعث جلوگیری از هجوم گسترده مهاجران (طبقه ضعیف از لحاظ اقتصادی) به بافت شود.
  - ❖ از بین بردن ناپایداری‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی برای ایجاد نگرش مثبت ساکنین به محله و جلوگیری از مهاجرت آن‌ها به سایر نقاط.
  - ❖ اجرای برنامه‌های مقاوم‌سازی، ارتقا کیفیت و بهبود ایمنی ابنیه در برابر مخاطرات.
  - ❖ تقویت مدیریت بافت فرسوده به منظور تحقق عدالت فضایی در توزیع فعالیت‌ها و خدمات شهری در راستای بازآفرینی.
  - ❖ رعایت ضوابط استانداردهای شهرسازی در طرح‌های شهری برای معابر و ایجاد امکانات حمل‌ونقل مناسب به منظور دسترسی عادلانه ساکنان به سایر نقاط.
  - ❖ تدوین سند راهبردی جهت ساماندهی و رفع مسائل بافت و ملزم نمودن نهادها و سازمان‌های مسئول به رعایت آن.

- ❖ ایجاد مشوق‌های مالی و ارائه وام برای سرمایه‌گذاری سازمان‌های خصوصی و دولتی و مشارکت ساکنان در امر بازآفرینی بافت فرسوده محله نعمت‌آباد.
  - ❖ مسئولان با استفاده از روش‌های میدانی، نصب بنر، انتشار نشریه، انتشار در سایت‌های اینترنتی (پرتال شهرداری) و برگزاری همایش‌ها به اطلاع‌رسانی از اقدامات و طرح‌ها در حوزه بازآفرینی به ساکنان محله بپردازند. در این مرحله مردم باید به‌خوبی برای همکاری در تهیه و اجرای طرح‌های نوسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری توجیه و تشویق شوند.
  - ❖ برای صدور پروانه ساخت تخفیف‌هایی در نظر گرفته شود تا از گسترش ساخت‌وسازهای غیرقانونی و غیراستاندارد جلوگیری شود. این امر می‌تواند موجب بالا رفتن درآمد شهرداری شود که از این طریق بودجه موردنیاز نوسازی و بازآفرینی بافت‌های مسئله‌دار و ناکارآمد فراهم می‌شود.
  - ❖ افزایش کمک‌های دولتی به شهرداری و کاهش محدودیت‌های آن در جهت رفع عقب‌ماندگی‌ها و کمبودها در بافت.
  - ❖ ایجاد مراکز فرهنگی و تفریحی، آموزش به شهروندان و توانمندسازی آن‌ها باعث ایجاد دلبستگی و افزایش حس تعلق آن‌ها به محله می‌شود تا بدین‌صورت خود ساکنان تا حدودی درصد رفع مشکلات برآیند.
- راهبردهای بازنگری یا انطباقی (WO):
- ❖ رفع کمبودها و امکانات و خدمات شهری به صورت عادلانه.
  - ❖ استفاده از مصالح پایدار و بادوام و یکپارچه‌سازی و تجمع بناها به هنگام بازآفرینی.
  - ❖ بالا بردن سطح امنیت با کمک نیروی انتظامی.
  - ❖ فقرزدایی و افزایش توان مالی ساکنان با تقویت فرصت اشتغال، توزیع عادلانه درآمد و پرداخت وام خوداشتغالی.
  - ❖ ایجاد فضای سبز در محله و جلوگیری از ساخت‌وساز در مناطق ارزشمند طبیعی می‌تواند یکی از راه‌های مؤثر کاهش آلودگی در سطح محله باشد.
  - ❖ برگزاری کلاس‌ها و کارگاه‌های آموزش حفظ محیط‌زیست و بهداشت عمومی و قراردادن سطل زباله به تعداد مورد نیاز در سطح محله می‌تواند تا حدودی آلودگی‌های موجود در محله را کاهش دهد.
  - ❖ تبدیل کاربری‌های ناسازگار مانند مراکز انبار ضایعات و کارگاه‌های صنعتی به انواع کاربری‌های مورد نیاز و فعالیت‌های جدید باعث ارتقا سرزندگی و توسعه در محله می‌شود.
  - ❖ ایجاد طرح‌های مشارکتی در محله جهت افزایش همکاری و مشارکت ساکنان.
  - ❖ ارائه و به‌کارگیری طرح‌های نوسازی و بازآفرینی بافت فرسوده توسط مسئولین مربوطه.
  - ❖ آماده‌سازی و تسطیح زمین به هنگام مداخله در بافت فرسوده.
  - ❖ برگزاری کلاس‌ها و کارگاه‌های آموزشی در زمینه‌های حقوق شهروندی، امور اداری و بانکی، نوسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده و... به منظور افزایش آگاهی شهروندان.
- راهبردهای اقتضایی یا تنوع (ST):

- ❖ تنوع بخشی به امکانات و تجهیزات شهری موجود به منظور افزایش رضایتمندی و حس تعلق خاطر ساکنان و جذب اقشار مرفه به بافت و از بین بردن نگرش منفی نسبت به سکونت در این محله.
- ❖ توجه به مشارکت ساکنین و استفاده از نظرات متنوع آن‌ها جهت نوسازی و بازآفرینی بافت فرسوده.
- ❖ فراهم کردن زمینه‌های مختلف سرمایه‌گذاری برای جذب سرمایه‌گذاران در بافت.
- ❖ تأسیس نهاد مسئول بافت های فرسوده شهری و یا بهبود فعالیت دفتر توسعه محلی نعمت‌آباد می‌تواند نقطه قوتی جهت نوسازی و بازآفرینی بافت های فرسوده شهری باشد.
- ❖ اولویت به ساکنان در فرایند بازآفرینی.
- ❖ جلب مشارکت مردم به ویژه جوانان و تحصیل‌کردگان در طرح‌های بازآفرینی.
- ❖ تقویت حس مکانی و همبستگی اجتماعی جهت کنترل اثرات نامطلوب محیطی و اجتماعی.
- ❖ ساماندهی و احیای فعالیت‌های تولیدی و کارگاهی در محله برای آموزش شیوه‌های نوین کسب‌وکار در راستای ایجاد فرصت شغلی، توزیع عادلانه درآمد و بهبود توان مالی ساکنان که در نهایت باعث ایجاد پایداری اقتصادی در بافت می‌شود.

## تقدیر و تشکر

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله که برگرفته از پایان نامه کارشناسی ارشد می‌باشد، حامی مالی نداشته است.

## منابع

- (۱) احمدی، محمد و شمسی‌پور، علی اکبر (۱۳۹۹). تحلیل توزیع خدمات عمومی با رویکرد عدالت فضایی (مطالعه موردی: شهر بجنورد)، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۸، شماره ۱، صص. ۷۳-۹۸.
- (۲) احمد توزه، واحد (۱۳۹۲). بررسی و تحلیل عدالت فضایی در شهر سقز، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی کرامت اله زیاری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.
- (۳) ارزمانی، میثم؛ وطن پرست، مهدی و معتمدی، محمد (۱۳۹۹). تحلیل بازآفرینی شهری با تأکید بر بعد کالبدی مطالعه موردی: شهر بجنورد، فصلنامه شهر پایدار، دوره ۳، شماره ۲، صص. ۹۳-۱۰.
- (۴) ایزد فر، نجمه و رضایی، محمدرضا (۱۳۹۹). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد آینده پژوهی (مورد شناسی: بافت ناکارآمد شهر یزد)، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری-منطقه ای، دوره ۱۰، شماره ۳۴، صص. ۱۳۰-۱۰۹.
- (۵) بحرینی، سید حسین؛ ایزدی، محمد سعید و مفیدی، مهرانوش (۱۳۹۳). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، فصلنامه مطالعات شهری، دوره ۳، شماره ۹، صص. ۳۰-۱۷.
- (۶) پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره ۱، شماره ۱، صص. ۷۳-۹۲.
- (۷) پورجعفر، محمدرضا (۱۳۸۸). مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها، چاپ اول، تهران: انتشارات پیام.
- (۸) حاتمی نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد و نصرتی هشی، مرتضی (۱۳۹۶). آینده پژوهی در بافت فرسوده شهری مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ شهر تهران، فصلنامه اطلاعات جغرافیایی (سپهر)، دوره ۲۸، شماره ۱۰۹، صص. ۵۵-۳۷.
- (۹) حاتمی نژاد، حسین؛ حسینی، سید حسین و جوانبخت، محمد (۱۳۹۷). عدالت فضایی در ایران، چاپ اول، مشهد: انتشارات پاپلی.
- (۱۰) حاجی پور، خلیل (۱۳۸۶). مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم)، فصلنامه اندیشه ایرانشهر، دوره ۲، شماره ۱۰-۹، صص. ۰-۰.

- (۱۱) حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، چاپ اول، تهران: نشر انتخاب.
- (۱۲) حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۶). مرمت شهری، تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری، چاپ سوم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- (۱۳) حیدری، علی اکبر و دیزی جانی، مریم (۱۳۹۷). تحلیل عوامل مؤثر بر توسعه یافتگی محلات شهری از منظر عدالت فضایی (نمونه موردی: مقایسه تطبیقی محله ارم و ایبوردی-شهر شیراز)، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دوره ۸، شماره پیاپی ۲۹، صص. ۱۹۱-۲۰۲.
- (۱۴) داداشپور، هاشم؛ علیزاده، بهرام و رستمی، فرامرز (۱۳۹۴). گفتمان عدالت فضایی در شهر: مفاهیم و انگاره‌های نظری در حوزه عدالت فضایی در شهر، چاپ اول، تهران: نشر آذرخش.
- (۱۵) دوستی ایرانی، لیلیا (۱۳۸۸). تحلیلی بر ساختار کالبدی-فضایی بافت قدیم شهر کرد، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، به راهنمایی جمال محمدی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان.
- (۱۶) زبردست، اسفندیار و حبیبی، سارا (۱۳۸۸). بررسی پدیده پراکنده رویی و علل آن در شهر زنجان، فصلنامه معماری و شهرسازی (هنرهای زیبا)، دوره ۱، شماره ۳۸، صص. ۱۲۴-۱۱۵.
- (۱۷) زیویار، پروانه؛ عظیمی، آزاده و فرجی ملاتی، امین (۱۳۹۳). برنامه‌ریزی و مدیریت نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی (ره).
- (۱۸) سازمان نوسازی شهر تهران (۱۴۰۰).
- (۱۹) سعیدی نژاد، علیرضا (۱۳۹۸). بازآفرینی بافت های فرسوده شهری در محلات هدف شهر یزد (مطالعه موردی: محله پشت باغ یزد)، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی حسن حکمت نیا، دانشگاه پیام نور واحد رضوانشهر.
- (۲۰) سهنندی، علی؛ شمس، مجید و سلیمانی، علیرضا (۱۳۹۹). تحلیلی بر نقش بازآفرینی شهری در توسعه پایدار شهرها (نمونه مورد مطالعه شهر خرم دره)، فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، دوره دوازدهم، شماره ۴ (پیاپی ۴۸)، صص. ۷۷۳-۷۶۳.
- (۲۱) شماعی، علی؛ رضایور میرصالح، حسن و موحد، علی (۱۳۹۸). تحلیل نقش بازآفرینی بافت قدیم شهر اردکان در توسعه گردشگری شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره ۹، شماره ۳۴، صص. ۷۱-۵۹.
- (۲۲) شهرداری منطقه ۱۹ شهرداری تهران (۱۴۰۰). معرفی منطقه، [https:// region.19.tehran.ir](https://region.19.tehran.ir).
- (۲۳) صباغی، عاطفه (۱۳۹۲). تدوین سازوکار به‌کارگیری بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت های فرسوده شهری مطالعه موردی: محله جولان شهر همدان، فصلنامه مطالعات محیطی هفت حصار (هفت حصار)، دوره ۱، شماره ۴، صص. ۵۶-۴۵.
- (۲۴) صفایی پور، مسعود و دامن باغ، صفیه (۱۳۹۸). تحلیل مؤلفه‌های بازآفرینی شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز، فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، دوره ۶ شماره ۳، صص. ۱۲۲-۱۰۳.
- (۲۵) محمدی، جمال؛ شفقی، سیروس و نوری، محمد (۱۳۹۳). تحلیل ساختار فضایی-کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان)، فصلنامه برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، دوره ۴، شماره ۲ (پیاپی ۱۳)، صص. ۱۲۸-۱۰۵.
- (۲۶) مشکینی، ابوالفضل؛ موحد، علی و احمدی فرد، نرگس (۱۳۹۵). بررسی سیاست بازآفرینی در بافت های فرسوده شهری با استفاده از ماتریس SWOT و QSPM (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران)، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۴، شماره ۴، صص. ۵۶۸-۵۴۹.
- (۲۷) نساری، رضا (۱۳۹۵). بررسی عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت های فرسوده شهر ایلام، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی پاکزاد آزادخانی، موسسه آموزش عالی باختر ایلام.
- (۲۸) نصیری هنده خاله، اسماعیل و سالاری نیا، مرضیه (۱۳۹۵). تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، دوره ۱۴، شماره ۵۵، صص. ۱۴۸-۱۳۵.
- (۲۹) نظری، سلدا و آسیابی، محمد (۱۳۹۴). بازآفرینی میدان‌های تاریخی از تئوری تا عمل، چاپ اول، تهران: انتشارات طحان.

- ۳۰) ویسی، فرزاد؛ مرادی، اسکندر و دیوانی، آرمان (۱۳۹۹). مقایسه ظرفیت بازآفرینی شهری پایدار در محله‌هایی با بافت فرسوده و غیررسمی شهری (مطالعه موردی: شهر مریوان)، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۸، شماره ۱، صص. ۴۵-۷۱.
- ۳۱) یعقوبی، مهدی و شمس، مجید (۱۳۹۸). بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: شهر ایلام)، فصلنامه شهر پایدار، دوره ۲، شماره ۱، صص. ۶۳-۷۷.
- 32) Ahmadi, M. & Shamsipour, A. (2020). Public service distribution analysis with spatial justice approach (case study: Bojnord city), *Quarterly Journal of Urban Planning Geography Research*, Vol. 8, No. 1, pp. 73-98. [Persian].
- 33) Ahmad Tozeh, V. (2013). Survey and Analysis of Spatial Justice in Saqqez City, Master's Thesis of Geography and Urban Planning, under the guidance of Karamat Elah Ziyari, Faculty of Geography, University of Tehran. [Persian].
- 34) Arzmani, M., Vatanparast, M. & Motamedi, M. (2020). Analysis of urban regeneration with an emphasis on the physical dimension of a case study: Bojnord city, *Shahr Padayar Quarterly*, Vol. 3, No. 2, pp. 10-93. [Persian].
- 35) Bahraini, S. H., Izadi, M. & Mofidi, M. (2014). Urban renewal approaches and policies (from reconstruction to sustainable urban regeneration), *Urban Studies Quarterly*, Vol. 3, No. 9, pp. 17-30. [Persian].
- 36) Bassett, S. R. (2013). The role of spatial justice in the regeneration of urban spaces, Gronin the Netherlands, fulfillment of the requirements of the Network of European-United States Regional.
- 37) Bissett-Scott, S., Odeleye, D. & Frame, I. (2015). Spatial justice: measuring justice outcomes from regeneration programs, Conference: New Urban Languages: Tales and Images of Soatial Justice. At: TU Delft, Netherlands.
- 38) Blakeley, G. & Evans, B. (2009). Who Participates, How and Why in Urban Regeneration Projects? The Case of the New 'City' of East Manchester, *Journal of Social Policy & Administration*, Vol. 43, No. 1, pp. 15- 32.
- 39) Cho, G., Kim, J. H. & Lee, G. (2020). Announcement effects of urban regeneration plans on residential property values: Evidence from Ulsan, Korea, *Journal of Cities*, Vol. 97, pp. 102570.
- 40) Chu, X., Shi, Z., Yang, L. & Geo, S. (2020). Evolutionary Game Analysis on Improving Collaboration in Sustainable Urban Regeneration: A Multiple-Stakeholder Perspective, *Journal of Urban planning and development*, Vol. 146, No. 4, pp. 04020046.
- 41) Dadashpour, H., Alizadeh, B. & Rostami, F. (2015). The Discourse of Spatial Justice in the City: Concepts and Theoretical Concepts in the Field of Spatial Justice in the City, Edition 1, Azarakhsh Publishing, Tehran. [Persian].
- 42) Dixon, T., Otsuka, N. & Abe, H. (2011). Critical success factors in urban brownfield regeneration: an analysis of 'hardcore' sites in Manchester and Osaka during the economic recession (2009-10), *Journal of Environment and Planning A: Economy and space*, vol. 43, No. 4, pp. 961- 980.
- 43) Dosti Irani, L. (2009). An analysis of the physical-spatial structure of the old fabric of the Sharekord, master's thesis in geography and urban planning, under the guidance of Jamal Mohammadi, Faculty of Literature and Humanities, Isfahan University. [Persian].
- 44) Guimarães, P. P. C. (2017). An evaluation of urban regeneration: the effectiveness of a retail-led project in Lisbon, *Journal of Urban Research & Practice*, Vol. 10, No. 3, pp. 350-366.
- 45) Izdafar, N. & Rezaei, M. (2020). Identifying key factors affecting sustainable urban regeneration with a futuristic approach (case study: the inefficient texture of Yazd city), *Quarterly Journal of Geography and Urban-Regional Planning*, Vol. 10, No. 34, pp. 109-130. [Persian].
- 46) Habibi, K., Pourahmad, A. & Meshkini, A. (2007). Improvement and renovation of old urban fabrics, first edition, Entekhab publication, Tehran. [Persian].

- 47) Habibi, M. & Maqsoodi, M. (2007). Urban restoration, definitions, theories, experiences, international charters and resolutions, urban methods and measures, edition 1, Tehran University Publications, Tehran. [Persian].
- 48) Hajipour, Kh. (2007). An introduction to the evolution and development of urban restoration approaches (the period after World War I to the beginning of the third millennium), *Iranshahr Thought Quarterly*, vol. 2, No. 9-10, pp. 0-0. [Persian].
- 49) Hataminejad, H., Pourahmad, A. & Nosrati Heshi, M. (2017) Future research in the worn-out urban fabric, a case study: District 1, District 9 of Tehran, *Geographical Information Quarterly (Sephehr)*, Vol. 28, No. 109, pp. 37-55. [Persian].
- 50) Hataminejad, H., Hosseini, S. H. & Javanbakht, M. (2017). *Space Justice in Iran*, edition 1, Papoli Publications, Mashhad. [Persian].
- 51) Heydari, A. & Dizi Jani, M. (2018). Analysis of factors affecting the development of urban neighborhoods from the perspective of spatial justice (case example: comparative comparison of Eram and Abiyordi neighborhoods - Shiraz city), *Regional Planning Quarterly*, Vol. 8, No. 29. pp. 191-202. [Persian].
- 52) Korkmaz, C. & Balaban, O. (2019). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project, *Journal of Habitat International*, Vol. 95, pp. 102081.
- 53) La Rosa, D., Privitera, R., Barbarossa, L. & La Greca, P. (2017). Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy, *Journal of Landscape and Urban Planning*, Vol. 157, pp. 180-192.
- 54) Meshkini, A., Movahed, A. & Ahmadifard, N. (2016). Investigating regeneration policy in dilapidated urban contexts using SWOT and QSPM matrix (case study: District 12 of Tehran metropolis), *Urban Planning Geography Research Quarterly*, Vol. 4, No. 4, pp. 568-549. [Persian].
- 55) Mohammadi, J., Shafaqi, S. & Nouri, M. (2014). Analysis of the physical-spatial structure of the worn-out urban fabric with the approach of renovation and improvement (case study: the worn-out fabric of Dogonbadan city), *Spatial Planning Quarterly (Geography)*, Vol. 4, No. 2 (13 consecutive), pp. 105-128. [Persian].
- 56) Montgomery, J. (2004). Cultural Quarters as Mechanisms for Urban Regeneration. Part 2: A Review of Four Cultural Quarters in the UK, Ireland and Australia, *Journal of Planning Practice & Research*, Vol. 19, No. 1, pp. 3-31.
- 57) Municipality of Region 19 of Tehran Municipality (1400) introducing the region, <https://region.19.tehran.ir>. [Persian].
- 58) Nasiri Hinde Khale, E. & Salarinia, Marzieh (2016) Analysis of effective factors in the regeneration of worn-out urban tissues, a case study of Neighborhood 20, Region 17, Tehran, *Geographical Quarterly of the Land*, Vol. 14, No. 55, pp. 135-148. [Persian].
- 59) Nazari, S. & Asiabi, M. (2015). *Reconstruction of historical fields from theory to practice*, edition 1, Tahan Publications, Tehran. [Persian].
- 60) Nesari, R. (2016). Investigating the effective factors in the regeneration of worn-out tissues of Ilam city, master's thesis in geography and urban planning, under the guidance of Pakzad Azadkhani, Bakhtar Ilam Institute of Higher Education. [Persian].
- 61) Pourahmad, A., Habibi, K. & Keshavarz, M. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts, *Iranian Islamic City Studies Quarterly*, Vol. 1, No. 1, pp. 73-92. [Persian].
- 62) Pourjafar, M. (2009). *Basics of improving and modernizing the old fabric of cities*, edition 1, Publisher Payam, Tehran. [Persian].
- 63) Ruming, K. (2018). *Urban Regeneration in Australia: Policies, Processes and Projects of Contemporary Urban Change*, edition 1, Publisher Routledge.
- 64) Sabbaghi, A. (2013). Formulating the mechanism of applying urban regeneration in the face of worn-out urban tissues, case study: Jolan neighborhood of Hamadan city, *Haft Hesar Environmental Studies Quarterly (Haft Hesar)*, Vol. 1, No. 4, pp. 45-56. [Persian].
- 65) Saeedinejad, A. (2018). Regeneration of worn-out urban textures in target neighborhoods of Yazd city (case study: Posht Bagh neighborhood of Yazd), master's thesis in geography and

- urban planning, under the guidance of Hasan Hekmatnia, Payam Noor University, Rezvanshahr branch. [Persian].
- 66) Safaipour, M. & Daman Bagh, S. (2019). Analysis of urban regeneration components in the worn-out central fabric of Ahvaz city, *Physical Development Planning Quarterly*, Vol. 6, No. 3 (15 consecutive), pp. 103-122. [Persian].
- 67) Sahandi, A., Shams, M. & Soleimani, A. (2020). An analysis of the role of urban regeneration in the sustainable development of cities (the case study of Khorram Dareh city), *New Attitudes in Human Geography Quarterly*, Vol. 12, No. 4 (Sequential 48), pp. 763-773. [Persian].
- 68) Shamaei, A., Rezapour Mirsaleh, H. & Movahed, A. (2018). Analysis of the role of re-creating the old texture of Ardakan city in the development of urban tourism, *Iranian Islamic City Studies Quarterly*, Vol. 9, No. 34, pp. 59-71. [Persian].
- 69) Shaw, K. & Butler, T. (2020). Urban Regeneration, *International Encyclopedia of Human Geography (Second Edition)*, pp. 97-103.
- 70) Tehran City Renovation Organization (2021). [Persian].
- 71) Thomson, G., Newton, P. & Newman, P. (2017). Urban regeneration and urban fabrics in Australian cities, *Journal of Urban Regeneration & Renewal*, Vol. 10, No. 2, pp. 169-190.
- 72) Vesey, F., Moradi, E. & Divani, A. (2020). Comparison of sustainable urban regeneration capacity in neighborhoods with worn-out and informal urban fabric (case study: Marivan city), *Urban Planning Geography Research Quarterly*, Vol. 8, No. 1, pp. 45-71. [Persian].
- 73) Yaqoubi, M. & Shams, M. (2019). Regeneration of worn-out fabric with a sustainable development approach (case study: Ilam city), *Sustainable City Quarterly*, Vol. 2, No. 1, pp. 63-77. [Persian].
- 74) Zebardast, E. & Habibi, S. (2009). Investigating the scattered phenomenon and its causes in the city of Zanjan, *Architecture and Urban Planning Quarterly (beautiful arts)*, Vol. 1, No. 38, pp. 115-124. [Persian].
- 75) Zivayar, p., Azimi, A. & Faraji Molaei, A. (2014). planning and management of renovation and improvement of worn-out urban fabrics, edition 1, Publications of the Islamic Azad University, Yadgar Imam Khomeini Branch (RA), Tehran. [Persian].