

## مسئله یابی بافت‌های ناکارآمد شهری مهم‌ترین مرحله مشارکت دهی ساکنان در موفقیت برنامه‌های نوسازی (نمونه موردی: محله شهید خوب بخت تهران)

فاطمه روشن‌علی - گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.  
علیرضا عندلیب\* - گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

### چکیده

امروزه نوسازی بافت‌های ناکارآمد، دیگر به عنوان برخوردی صرفاً کالبدی با بافت‌های مذکور تلقی نمی‌گردد؛ چرا که تجارب به دست آمده در ایران و جهان طی دهه‌های گذشته نشان داده است که حاکمیت اندیشه‌های بخشی‌نگر، عدم توجه به ابعاد مشارکت‌پذیری برنامه‌های نوسازی و تقلیل ابعاد آن به بعد نوسازی کالبدی، تنها مشکلات این بافت‌ها را از جایی به جای دیگر منتقل میکند. لذا با توجه به مسائل فوق‌فرضیه پژوهش مبنی بر اولویت مسئله یابی بافت‌های ناکارآمد در ترغیب مردم به مشارکت، مطرح شد و طرح محله شهید خوب بخت به عنوان اولین تجربه نوسازی مشارکتی در ایران، مورد ارزیابی قرار گرفت. در این مقاله جهت پاسخگویی به این فرضیه از روش تحقیق ترکیبی (آمیخته اکتشافی) استفاده شد و برای تبدیل یافته‌های کیفی به کمی از روش تحلیل محتوا کمک گرفته شد. تحلیل‌های کمی روش‌های آماری با کمک نرم افزار SPSS و آزمون فرضیه پژوهش به روش T test و Chi square انجام گردید. پس از آن نتایج نهایی بر مبنای یافته‌های کمی و انجام تحلیل‌های کیفی ارائه گردید و اهمیت مرحله مسئله‌یابی در فرایند نوسازی، به عنوان مرحله شناخت نیازها و مشکلات ساکنین، و توانمندی آنها در جهت رفع نیازها در سیاست‌های نوسازی نیز مورد تایید قرار گرفت.

**واژگان کلیدی:** مشارکت پذیری، برنامه نوسازی، مسئله یابی

Problem Solving of deteriorated urban areas is the most important stage in the participation of residents for success in renovation programs (Case stude: Shahid Khob Bakht neighborhood)

### Abstract

Nowadays, the renovation of deteriorated urban areas is no longer regarded as a mere physical action on these urban textures. Because the experience gained in Iran and the world over the past decades has shown that the rule of partial thinking, the lack of attention to the dimensions of the participation of renovation programs, and the reduction of its dimensions to the physical renewal, just transfer the problems to somewhere else. Therefore, with regard to the above issues, the hypothesis of this paper was that the problem solving of deteriorated urban areas was urged to encourage people to participate, and the plan of the municipality of Shahid Goodakht was evaluated as the first experience of collaborative renewal in Iran. In this paper, the hybrid research method (exploratory blend) was used to answer this hypothesis and quantitative analysis of the content analysis method was used to transform the qualitative findings. Quantitative analysis of statistical methods was performed using SPSS software and the hypothesis test by T test and Chi square. Quantitative analysis of statistical methods was performed using SPSS software and the hypothesis test by T test and Chi square. After that, the final results were presented based on quantitative findings and qualitative analyzes and problem-solving phase in the renovation plans, as a stage of recognizing the needs and problems of the residents, and their ability to meet the needs of renovation policies, was also confirmed.

**Keywords:** Participation, Renovation Program, Problem Solving.

## ۱- مقدمه

شهر، دارای نظامی پویا است و فضای شهر، تحت تأثیر روابط جغرافیایی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی همواره در حال تغییر و تحول است. بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از جغرافیای شهر می‌باشد که ناشی از نارسایی‌های متعدد و متنوعی است که بر شرایط کالبدی، کارکردی و کیفیت زندگی جمعی در این مناطق تأثیر جدی دارند. آسیب شناسی و نحوه نوسازی در این نارسایی‌ها، امری ضروری و بااهمیت است. از جمله این ناکارآمدی‌ها، ناکارآمدی کالبدی، عدم دسترسی مناسب به درون بافت، عرض کم معابر، کمبود یا فقدان تأسیسات زیربنایی، مشکلات زیست محیطی، فقر و محرومیت اجتماعی، سرانه کم خدمات، حجم بالای ساختمان‌های کم دوام، ارزش پایین ملک، ناامنی و معضلات اجتماعی- فرهنگی است که هر یک از مشکلات فوق، نوسازی در این نارسایی‌ها را ضروری می‌نماید. وضعیت کنونی این بافت‌ها که ناشی همه نارسایی‌های مذکور برگرفته از زمینه‌ها و مسائل غیرکالبدی است که گاهی عوارض خود را در کالبد نمایان می‌سازد. مداخله و اقدام در اینگونه بافت‌ها تنها در صورتی کارساز و برطرف کننده این کاستی‌هاست که ماهیت این برنامه‌های اقدام طوری طراحی شده باشد که ترغیب کننده ساکنان به مشارکت در نوسازی گردد. چراکه تجربه تلاش‌های گسترده در دوران اخیر نشان از عدم موفقیت این برنامه‌ها در بهبود شرایط این بافت‌ها در ابعاد مختلف می‌باشد. زیرا تا دهه آخر قرن بیستم تنها به بعد کالبدی و اقتصادی نوسازی توجه میشد و به بحث مشارکت ساکنان و مسائل اجتماعی و فرهنگی بافت پرداخته نمی‌شد. با توجه به نقش و اهمیت قابل ملاحظه برنامه‌های نوسازی به عنوان اقدامات مداخله و آثار منفی عدم توجه مشارکت ساکنان بر موفقیت این برنامه‌ها، این پژوهش با هدف تبیین جایگاه مشارکت مردم در مسئله‌یابی مشکلات ساکنان در برنامه‌های نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری تدوین شده است.

## ۲- مفاهیم و تعاریف

### ۲-۱- بافت ناکارآمد

مراد از بافت ناکارآمد، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است که یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی

بر شکل‌گیری آن بافت، به وجود می‌آید (Loosim, 1996). به عبارتی مفهوم ناکارآمدی بافت را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، ناکارآمدی آن را در پی دارد. هنگامی که محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند ناکارآمدی قرار می‌گیرد (Rosemary et al, 2005, 9).

در کشور ایران به استناد مصوبه جلسه مورخ ۸۴/۱۱/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بافت ناکارآمد شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل ناکارآمدی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. لذا بر مبنای تعریف مصوبه شورای عالی شهرسازی، بافت ناکارآمد با سه مشخصه کالبدی ریز دانگی، ناپایداری و نفوذ ناپذیری قابل اندازه‌گیری و شناسایی می‌شوند.

با توجه به موارد فوق ناکارآمدی را می‌توان حاصل تضعیف در هر یک از ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در محیط زندگی دانست که در نهایت ناکارآمدی دیگر بخش‌ها و جدایی فیزیکی و عملکردی آن محدوده از دیگر بخش‌های شهری را موجب خواهد شد. مهم‌ترین مشکلات اینگونه بافت‌ها عبارتند از:

- مشکلات کالبدی، سیما و منظر شهری
  - مشکلات شبکه‌های دسترسی، زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری
  - مشکلات خدمات شهری
  - مشکلات اقتصادی و مالی
  - مشکلات اجتماعی و فرهنگی
  - مشکلات زیست محیطی
  - مشکلات ساختار شهری
- مشکلات مدیریتی، قانونی و حقوقی (عندلیب، ۱۳۸۹) به طور کلی فرسودگی معرف وجود شرایطی است که زندگی انسان را در ابعاد مختلف تهدید می‌کند و در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌شود. در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی مشاهده می‌گردد.

## ۲-۲- سیر تحول و تکامل سیاست‌های بهسازی و نوسازی

در جهت بیان فرایند تکامل رویکردهای نوسازی باید اذعان داشت که با شروع بازسازی‌های پس از جنگ، تخریب و نوسازی‌های گسترده بر پایه دیدگاه‌های مدرنیستی دهه‌های ۵۰ و ۶۰ میلادی انجام شد. این فرایند تکامل اندیشه، رویکرد و سیاست‌های نوسازی شهری با گذر از بازسازی‌های<sup>۱</sup> کلان مقیاس دهه پنجاه میلادی، نخستین توجهات به مسائل اجتماعی اواخر دهه ۶۰، باززنده‌سازی<sup>۲</sup> و نوسازی<sup>۳</sup> دهه ۷۰ و توسعه‌های مجدد<sup>۴</sup> دهه هشتاد با تأکید بر توسعه املاک و مستغلات دنبال شد. (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲، ص ۳). از اواخر دهه ۷۰ و اوایل دهه ۸۰ میلادی بازآفرینی شهری<sup>۵</sup> به عنوان یکی از سیاست‌های اصلی دولت‌های اروپای غربی و آمریکای شمالی در مواجهه

## ۲-۳- سیر تاریخی تجربیات نوسازی در جهان

بوجود آمدن بافت‌های ناکارآمد شهری به عواقب پس از انقلاب صنعتی و مشکلات پیش آمده برای شهرها باز می‌گردد. بیشتر کشورهای اروپایی که پیش از دهه ۱۹۶۰ موضوع نوسازی شهری را به طور جدی در دستور کار خود قرار دادند. به سبب جنگ جهانی اول و دوم با موج وحشتناک ویرانی‌ها روبرو شدند و سازمان شهرهای آن‌ها به طور کلی دچار گسستگی شد (Gordon, 2006) از سوی دیگر کنگره‌های بین‌المللی معماری مدرن و منشور آتن بر اندیشه‌های شهرسازی تاثیراتی ایجاد کرد. بازسازی شهرهای آسیب دیده موقعیت مناسبی برای تحقق آرمان‌های نوگرایان در کینه توزی به سنت و ترویج حس گسست ریشه ای از گذشته به وجود آورد. پاکسازی محله‌های فقیر نشین و بازسازی‌های جامع از طریق

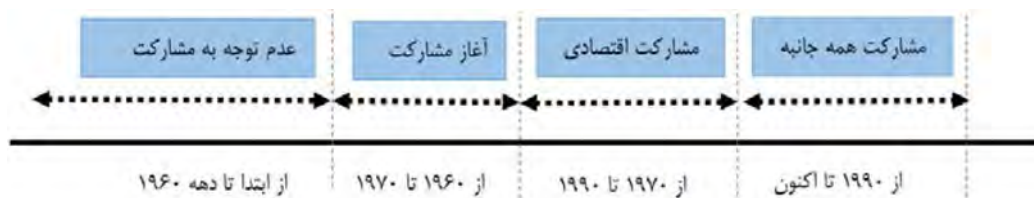
جدول ۱. سیر تحول سیاست‌های بهسازی و نوسازی در دهه‌های مختلف؛ ماخذ: نگارنده برگرفته از منابع پژوهش

قرن نوزدهم و پيامدهای انقلاب	دخالتم در بافت کالبدی شهرها در مقیاس وسیع
دهه ۱۹۵۰، بازسازی شهری	نوسازی فرصت طلبانه، جبریت تکنولوژی و منطقه بندی شهری
دهه ۱۹۶۰، باززنده سازی شهری	تغییر نگرش از توجه کالبدی صرف به نگرش اجتماعی و اقتصادی تنها در اندیشه و نه در عمل
دهه ۱۹۷۰، نوسازی شهری	توانمند سازی اجتماعی در کنار توجه به بعد کالبدی
دهه ۱۹۸۰، توسعه مجدد	رویکرد جدید با تأکید بر نقش مشارکت بیشتر در نظریه پردازی تا عمل
دهه ۱۹۹۰، رویکرد بازآفرینی شهری	رویکرد به نوسازی در قالب یک نگاه جامع و عمل گرا بر مبنای محوریت اجتماع
از ۲۰۰۰ نوزایی شهری	تداوم سیاستهای بازآفرینی با تأکید بر اهمیت طراحی کالبدی

با مسایل و مشکلات مناطق شهری مورد توجه قرار گرفته است. در این رویکرد، سیاست‌های متعددی در رویارویی با مسئله افت کیفیت محیطی، منزلت اجتماعی و سرزندگی اقتصادی شهرها مطرح و برنامه‌های گوناگونی در این خصوص به اجرا درآمده است. در سال‌های اخیر با مطرح شدن موضوع پایداری و توسعه پایدار و رویکرد بازآفرینی شهری پایدار نیز، عرصه جدیدی در ادبیات جهانی مطرح شده است. (شاهوی و فاروقی، ۱۳۹۲، ص ۲۶).

1. Reconstruction
2. Revitalization
3. Renewal
4. Redevelopment
5. Regeneration

طرح‌های توسعه مجدد صورت گرفت و چارچوب عمده سیاست شهری را تشکیل داد. (رابرتز و سایکس، ۲۰۰۳) رایدن، ۲۰۰۳؛ کالین ورث نادین، ۲۰۰۲؛ به نقل از ایزدی و صحنی زاده (۱۳۸۳). همچنین یکی دیگر از ویژگی اصلی نوسازی در این دوره زمانی، مداخله وسیع دولت به منظور حل مشکلات ناشی از شکست بازار کار و بازارهای مالی بود. (McCarthy 2007). در این دوره نگاه مدیریتی بالا به پایین بر اقدامات این دوره از نوسازی در جهان حاکم شد. در اواخر دهه ۱۹۶۰، ساکنان شهری متوجه نتایج منفی برنامه‌های نوسازی شهری شدند و علی رغم میلیاردها دلار که در کالبد شهرها سرمایه گذاری شد، دوره جدید که وعده داده شده بود از راه نرسید (رزنتال، ۱۹۸۰، ص ۱) و بدین ترتیب دوره جدید در نوسازی شهری شکل گرفت.



نمودار ۱. تجربیات نوسازی در دوره های زمانی مختلف در جهان، ماخذ: نگارندگان.

عرصه نوسازی این مقطع تاریخی شاهد هستیم (2007، McCarthy).

در دهه ۱۹۹۰، موضوعات پایداری شهری، توجه به ابعاد اجتماعی و مقیاس محلی مطرح شد و موضوع مشارکت مردم در مطالعات شهری جایگاه ویژه ای یافت. بازتاب این تحولات در نظام شهرسازی موجب شد که نوسازی شهری مفهومی جامع مبتنی بر توجه به تمام ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی (Sykes & Roberts 22, 2000) و تأکیدی خاص بر مقیاس محلی، تنوع فرهنگی و کنش متقابل میان انسان و مکان زندگی او (حاجی پور، ۱۳۸۶، ص ۱۹) پیدا کند. در این دوره تعریف جدید مرمت شهری مفهومی جامع است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی است. این نوع نگاه به بازسازی پاسخی است در مقابل چالش های نوظهوری چون جهانی شدن، تغییرات ساختاری و عدم تعادل های فضایی ناشی از رشد گسترده شهرها. این رویکرد یک نگاه جامع، یکپارچه و عملگرا برای پاسخ به مسائل شهری را فراهم آورده است. (همان) در این تفکر، نوسازی مبتنی بر یک فرآیند مستمر با توجه به کلیه ابعاد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و همچنین توجه به اجتماعات محلی و مشارکت ساکنان محلی در محله های ناکارآمد شهری در حال انجام است (LUDA, 2004). به این ترتیب نقش حکومت از تامین کننده خدمات و تسهیل گری که اجتماعات و افراد را قادر می سازد پذیرای مسئولیت بیشتری باشند تغییر یافت (Ball & Marginn, 2005) و سعی بر آن شد تا مشارکت دادن ساکنان و ذینفعان در تمامی فرآیند نوسازی ضمن استفاده از سرمایه اجتماعی موجود و توجه همزمان به ابعاد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی مسبب ارتقاء مشارکت ساکنان در امر نوسازی شد.

۲-۴- سیر تاریخی تجربیات نوسازی در ایران  
سابقه نوسازی شهرها در ایران جدا از انگاره های رایج

به عبارتی دیگر در کنار ترمیم کالبد، ترمیم بخشیدن زندگی دوباره به آن در دستور کار قرار گرفت و اولین زمره های توجه به جنبه های اجتماعی و غیر کالبدی همچون توانبخشی خانوارهای کم درآمد شهری در این دوران به گوش رسید (حاجی پور ۱۳۸۶، صص ۱۷-۱۸) و شهرها گامی فراتر از ساخت دوباره کالبد تخریب شده شان برداشته و در راه جستجوی یک حیات تازه با تمام جوانب و ویژگیهایش شدند (87 Delafons 1997). در آمریکا ویکتور گروئن در کتاب قلب شهرهای ما، به نوعی بحران شهری اشاره کرد و تجدید حیات جامعه مدارانه را شیوهای برای تشخیص و درمان این بحران معرفی کرد. (Gruen 1965) در این نگاه به موضوع نوسازی جنبه های کالبدی اهمیتی کمابیش برابر با ابعاد اجتماعی و حیات مدنی دارند (لطفی ۱۳۹۰، ص ۷۵)؛ اما با وجود تحولاتی که در حوزه اندیشه نوسازی بوجود آمد، اقدامات همگام با این تحولات نبود و به سبب شرایط حاکم در دهه ۱۹۷۰ کماکان مداخلات کالبدی - فضایی بدون توجه به موضوعات فرهنگی - اجتماعی در اولویت کار نوسازی شهری قرار گرفت. (لطفی ۱۳۸۷) در فاصله سال های ۱۹۷۰ تا ۱۹۹۰، کماکان نگاه بازسازی و مداخلات کالبدی را مد نظر دارد، اما توجه به مکانیزم های اجرایی و مالی نوسازی، چارچوب های حقوقی - قانونی و نگاه درآمدزایی از ویژگی های این رویکرد است. در این دوره توجه جدی به مقوله مشارکت و دخالت همه گروه های ذی نفع و ذی نفوذ بیشتر به جهت تفکر و اندیشه و کمتر در عمل مورد توجه واقع شد. نگرش اقتصادی به بافت های ناکارآمد در کانون توجه سیاست های شهری قرار می گیرد. از نمونه های برجسته این الگو، توسعه مجدد «داکلندز» (Docklands) در شهر لندن می باشد (صحی زاده، ایزدی ۱۳۸۳، ص ۱۴). لذا همانند دوره قبل به منظور حل مشکلات ناشی از شکست بازار کار و بازارهای مالی حضور وسیع دولت را در

جهانی نبوده و از همان قدمت و دیرینگی برخوردار است (عندلیب، ۱۳۸۷، ص ۱۲). در دوره پهلوی اول، مداخلات هوسمانی و شهرسازی نظامی و امرانه بود که شامل خیابان‌کشی‌های گسترده بوده و از هم‌گسیختگی بافت را به دنبال داشت. این اقدامات صرفاً ابعاد کالبدی محیط را مورد توجه قرار داده و از ابعاد مشارکتی ناچیز برخوردار بود که کم و بیش تا سالهای پس از آن نیز ادامه یافت.

پس از انقلاب اسلامی و همزمان با جنگ تحمیلی تا دهه ۷۰، اقدام‌چندانی در این حوزه صورت نگرفت، که از جمله اقدامات صورت گرفته در این دهه سیاست استفاده از اراضی و املاک واقع در بافتهای مراکز شهری برای جبران بخشی از مسکن مورد نیاز، از طریق تملک، پاکسازی و تجمیع واحدهای موجود، آغاز گر دوره جدیدی از فرایند برنامه‌ریزی برای بهسازی و نوسازی بافتهای شهری در ایران است (عندلیب، ۱۳۸۹، صص ۱۵۲-۱۴۹).

لذا تا دهه ۱۳۸۰ اگر چه سیاست‌های مختلفی در دوره‌های زمانی مختلف مطرح شدند اما تقریباً همگی از یک محتوای یکسان در نسبت با موضوع مشارکت برخوردار بودند. حاکمیت نگاه خردگرا و آمرانه بالا به پایین و عدم توجه به ساکنان این محدوده‌ها به استثنای سال‌های آخر دوره از ویژگی‌های نوسازی شهری پس از انقلاب تا دهه گذشته است. از جمله اقدامات انجام شده در این دوره پروژه نواب تهران، بین الحرمین شیراز و ... با محوریت شهرداری‌ها می‌توان اشاره کرد (ایزدی، ۱۳۸۹، ص ۷۳).

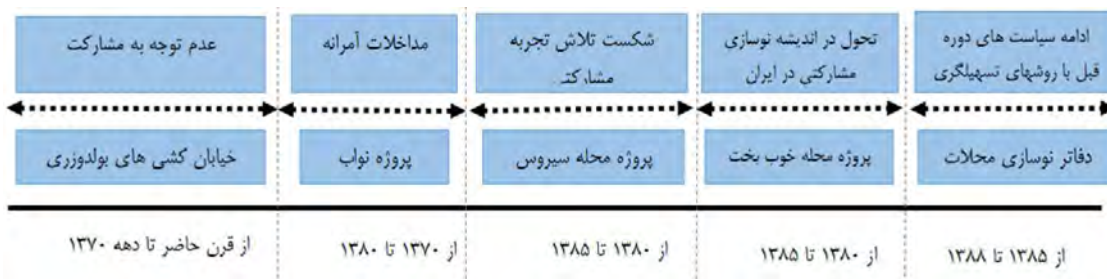
مسائل ناشی از اجرای پروژه‌های بزرگ مقیاس و دخالت مستقیم دولت بدون مشارکت با سایر نقش‌آفرینان موجب شد که برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در فاصله سالهای ۸۰ تا ۸۵ دارای تفاوت‌های ساختاری با قبل گردد. از مهمترین سیاست‌های پیگیری شده در این دوره می‌توان به سیاست تشویق بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران برای مشارکت در اجرای پروژه‌های نوسازی با دولت اشاره کرد (ایزدی، ۱۳۸۹، ص ۷۴). در این دوره توجه به ضرورت حضور مردم و وارد شدن ادبیات مشارکت در شهرسازی و مداخلات بافت فرسوده که صرفاً بصورت مشارکت لفظی بوده است. به طور مثال طرح محله سیروس بر اساس تجربیات شرکت عمران و بهسازی وزارت مسکن و

توجه به لزوم مشارکت شهروندان تدوین شد، لیکن در عمل همان روند گذشته در زمینه تهیه طرح مورد استفاده بوده و مشارکت در این پروژه صرفاً مشارکت شعاری بوده است. بین سالهای ۸۵ تا ۸۸ با احیای سازمان نوسازی شهر تهران آغاز می‌شود (عندلیب، ۱۳۸۹، ص ۱۵۳). احیای سازمان نوسازی شهر تهران با هدف مشارکت دادن مردم در فرآیند نوسازی انجامید که منجر به شروع کارهای فکری و انجام تحقیقات نظری در رابطه با پدیده فرسودگی بافتهای شهری و نوسازی این بافت‌ها شده است.

از اوایل سال ۱۳۸۵ با تهیه طرح‌های ویژه نوسازی در تعدادی از محله‌های شهری دارای بافت فرسوده پرداخته شد. لذا سازمان نوسازی شهر تهران به عنوان پیشگام در تحول اندیشه‌های نوسازی، نخستین پیش‌نیاز نوسازی این محدوده‌ها را تهیه طرح و برنامه اجرایی عنوان کرد و به موجب آن تهیه طرح‌های موضعی با عنوان «طرح‌های منظر شهری» در برنامه قرار گرفت. در این نگاه جدید به امر نوسازی اگر چه موضوع مشارکت مردم و ساکنان مطرح شد ولی به جهت عمر کوتاه مدیریتی، توجه به این موضوع تنها به سطح اجراء تقلیل یافت. اقدامات اجرایی سازمان نیز با وجود تهیه بیش از ۷۰ طرح برای محله‌های ناکار آمد شهر تهران تنها به یک محله (محله خوب بخت) محدود شد. در گام بعد به دلیل وجود مشکلات و مغایرت‌های اساسی این طرح‌ها با اسناد بالا دست خود، طرح‌های منظر به کنار گذاشته شد و از سال ۱۳۸۸ سعی بر آن شد تا مبتنی بر سیاست تسهیلگری و راه‌اندازی دفاتر خدمات نوسازی، این موضوع در ارتباط نزدیک با ساکنان و تعامل با آنها مورد پیگیری قرار بگیرد و امر نوسازی مبتنی بر اقدامات تسهیلگری با همکاری آنها انجام شود.

رویکرد جدید که در فاصله سالهای ۱۳۸۸ تا کنون در محلات ناکارآمد شهر تهران به کار گرفته شد، مبتنی بر راهبردهایی همچون آموزش و ارتقاء سطح فرهنگ مردمی، توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی، جلب مشارکت ذی‌نفعان، بسترسازی و نهادسازی در قالب یک فرآیند برنامه‌راهبردی بود. اقدامات اجرایی نیز از طریق دفاتر تسهیل‌گری (خدمات نوسازی) در محلات شهر مورد پیگیری قرار گرفت.

نمودار ۲. تجربیات نوسازی در دوره‌های مختلف زمانی در ایران. منبع: نگارندگان.



## ۲-۵- رویکرد بازآفرینی

بیش جامع در ارائه راه حل تفصیلی و همه جانبه برای مشکلات، هماهنگی گروه‌های مختلف درگیر در فرایند بازآفرینی شهری از طریق برنامه ریزی راهبردی امکان پذیر است.

از اوایل تا اواسط دهه ۱۹۹۰ سیاست بازآفرینی پیش گرفته شد و نشان داد که اجرای موفق پروژه‌های بازآفرینی مستلزم کنترل منابع نیروها، انرژی و ابتکار عمل جوامع محلی و رویکرد پایین به بالا به منظور ایجاد سرمایه اجتماعی و تشویق جوامع خودیار است (McDonald ۲۰۰۹، ۵۲). در واقع از دهه ۱۹۹۰ به بعد چارچوبی جدید برای فرآیند تجدید حیات شهری فراهم شد که بر اساس آن و در تعریفی جدید مرمت شهری مفهومی جامع است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی است. این نوع نگاه به نوسازی پاسخی است در مقابل چالشهای نوظهوری چون جهانی‌شدن تغییرات ساختاری و عدم تعادل‌های فضایی ناشی از رشد گسترده شهرها، این رویکرد به مرمت یک نگاه جامع، یکپارچه و عملگرا برای پاسخ به مسائل شهری را فراهم آورده است. نکته دیگر این که مرمت در این دیدگاه توجه و تاکید خاصی بر مقیاس محلی، تنوع فرهنگی و کنش متقابل میان انسان و مکان زندگی او دارد (حاجی پور، ۱۳۸۶، ص ۱۸). مهمترین موفقیت قبول ضرورت انجام امور مطابق اصول توسعه پایدار بوده است. به طور کلی برای تقویت و شکل دادن به توسعه شهری و ابتکار عمل‌های بازآفرینی، حمایت گسترده ای از اصول توسعه پایدار صورت می گیرد. تفکر شهر فشرده به عنوان شکل شهری پایدار و راهبردها و برنامه‌های مربوط به استفاده مجدد از اراضی که قبلا مورد استفاده قرار گرفته اند به عنوان وظیفه اصلی بازآفرینی در سراسر اروپا مطرح گردیدند (Izadi ۲۰۰۷، ۱۹). مؤلفه‌های اصلی رویکرد بازآفرینی شهری، سه مؤلفه مشارکت، تفکر راهبردی و پایداری هستند (Batey ۲۰۰۰). لذا بر اساس تعاریف بازآفرینی، توجه به

## ۲-۶- بازآفرینی شهری پایدار<sup>۶</sup>

در طول دهه ۱۹۹۰ با تکامل سیاست‌های شهری و فرآیند ادامه دار دستورالعمل توسعه پایدار، زمینه برای شکل گیری سیاست بازآفرینی شهری پایدار به وجود آمد (Okumus & Handan Turkoglu, 2011, 1). بازآفرینی شهری پایدار به جهت بنا (Gibbs, 1999). بازآفرینی شهری پایدار به جهت بنا نهادن عدالت محیطی و اجتماعی و ایجاد هماهنگی با سیستم‌های طبیعی، از بازآفرینی کلاسیک متفاوت است (Okumus & Handan Turkoglu, 2011, 2) و اساسا بر مبنای پایداری اجزای محیطی، اقتصادی و اجتماعی شکل گرفته است.



نمودار ۳. پایه های بازآفرینی شهری؛ ماخذ: Batey 2000

رابرتز و اسکایز بازآفرینی شهری پایدار را به

عنوان: عمل و دیدگاه یکپارچه و جامع که منجر به حل مسائل شهری می شود و بهبودها یادامه دار در شرایطی محیطی، اجتماعی، فیزیکی و اقتصادی یک ناحیه که موضوع تغییر است را موجب می شود، تعریف میکنند (Roberts & Sykes, 2000, 17).

همفیل، مک گریل و بری بازآفرینی پایدار شهری را «توسعه مجدد برای ایجاد اثرات طولانی مدت که مسائل اجتماعی، محیطی و اقتصادی را مورد توجه قرار داده و دیدگاه طولانی مدت و سه رکن پایداری را در بر می گیرد» تعریف کرده است (Hemphill, Mcgreal, & Berry, 2002: 360). لیچفیلد نیاز ضروری برای یک شناخت بهتر فرایند تغییر را به عنوان یک ویژگی بازآفرینی شهری پایدار عنوان می کند (Lichfield, 1992, 19). به گفته هاگتون «بازآفرینی پایدار، یک فرایند طولانی مدت است که ضرورتاً عملکردهای محیطی، اقتصادی و اجتماعی را ترکیب می کند و جوامع را در تمام مراحل و فرآیندها در بر می گیرد» (G. Houghton 1998, 872). فرایند بازآفرینی شهری پایدار بر مبنای اعتقاد به یک رویکرد جامع جهت جوان سازی شهری، محلی و اجتماعی قرار دارد (Roberts & Skyes, 2000, 17).

بازآفرینی شهری یک رویکرد جامع، یکپارچه و کل نگر است که سه هدف (3E) (اقتصاد، برابری و محیط) را در بر می گیرد؛ (Gibson & Kocbas 2001). بازآفرینی شهری پایدار، توسعه مجددی است که تأثیرات بلند مدت پایدار ایجاد نماید و در عین حال به مسائل اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی توجه داشته باشد. این مسئله چشم انداز بلندمدت سه ستون پایداری را در بر می گیرد که در قلب و هسته اصلی بحث قرار گرفته است (Hemphill et al 2002). در بازآفرینی پایدار شهری، گونههای جدید نهادی شکل می گیرند که تلاش می کنند برنامه های بازآفرینی اجتماع مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد ذینفع را شامل گردد، بسط و توسعه دهند. رویکرد بازآفرینی پایدار شهری، یک راهبرد یکپارچه از فرآیند تصمیم سازی را ارائه می دهد که فراگیر، رقابت آمیز و از لحاظ محیطی پایدار است (LUDA 2003). لذا می توان بازآفرینی پایدار شهری

7. Economy, Equity, Environment

را دستیابی به بازآفرینی شهری در یک فرایند پایدار بیان کرد. به عبارت دیگر یک رویکرد جامع به اقدام است که در یک فرایند پایدار به دنبال حل مسائل کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بافت شهری می باشد

## ۲-۷- فرآیند بازآفرینی شهری پایدار

از ویژگی های مهم در بازآفرینی پایدار ماهیت فرایند محور بودن آن است. همانطور که در بررسی تجربیات نیز مشاهده شد، رویکردهای قبل ماهیتی پروژه نگر داشته و مبتنی بر یک طرح و در جهت رسیدن به آن اقدامات نوسازی انجام می گرفت. اما بازآفرینی شهری پایدار در یک فرایند پایدار قابلیت تحقق دارد و این فرایند مبتنی بر تفکر راهبردی (نگاه فرایند مدار) در برنامه ریزی شهری می باشد. به عبارت دیگر تغییر جهت چرخه زوال و ارتقاء کیفیت زندگی در مناطق ناکارآمد کاری مشکل و بلندمدت است. این امر در عمل میتواند به وسیله فرایند مرحله ای اجرایی شود. با بررسی اقدامات صورت گرفته بر مبنای نوسازی شهری پایدار، یکی از مهم ترین و شاخص ترین اقداماتی که مبتنی بر این تفکر در کشورهای توسعه یافته در حال پیگیری است اقدامات لودا در کشورهای اروپایی می باشد و با توجه به مراحل مطرح برای برنامه ریزی راهبردی و فرایند برنامه ریزی لودا، فرایند نوسازی شامل مراحل زیر خواهد بود:

- الف) تشخیص مسائل: شناخت مسائل و مشکلاتی که در منطقه وجود دارد
  - ب) تعیین چشم انداز: مشارکت در خلق یک چشم انداز عاری از تنش برای منطقه
  - ج) برنامه ریزی: تبدیل چشم انداز به یک برنامه عملیاتی منسجم
  - د) اجرا: به اجرا درآوردن برنامه
  - ه) پایش: سنجش میزان موفقیت برنامه
- این فرایند مرحله ای نوسازی شهری، با شناخت مشکلات و پتانسیل ها آغاز می شود. چشم انداز مطلوب آینده که به شیوه ای مشارکتی در مرحله تعیین چشم انداز ایجاد می شود. این چشم انداز به عنوان چارچوبی برای تعیین سیاست ها و اهداف مورد استفاده قرار می گیرد. در خلال مرحله برنامه ریزی، چشم انداز به برنامه نوسازی تبدیل می شود.

این برنامه سپس به صورت پروژه‌های مجزا و اقدامات اولویت دار نمود پیدا می کند و در مرحله اجرا عملی می شود. تغییرات کلی در کیفیت زندگی منطقه و از طریق شاخص‌های متناسب در این مرحله ارزیابی می‌شود. (LUDAE-compendtum, Handbook E3).

## ۲-۷-۱- مسئله یابی در فرایند بازآفرینی شهری پایدار

نوسازی یک پروژه نیست که از نقطه ای آغاز و به پایانی مشخص و قطعی ختم شود، از تاریخی معین شروع و در تاریخی مشخص پایان یابد. (عندلیب ۱۳۸۹، ص ۱۹۹). اصل فرایند محوری مبتنی بر تفکر راهبردی می باشد و تاکید و کانون توجه برنامه ریزی‌های استراتژیک بر مرحله مسئله یابی و شناخت مسائل و مشکلات شهری است. با وجود هرچه گسترده‌تر و پیچیده تر شدن ماهیت مشکلات شهری در سکونتگاه‌های جوامع مختلف شهری و بافت‌های ناکارآمد، تا کنون اهمیت «مشکل-گشایی» و اختیار شیوه‌های «مشکل-گشایی» در برنامه‌ریزی شهری از اهمیت لازم برخوردار نبوده است. این در حالی است که برنامه‌ریزان شهری به جوانب گوناگون این مشکلات و تدوین برنامه‌های شهری در سطوح مختلف برای ارائه راه‌حل و گشایش آن‌ها بیش از پیش تأکید نموده‌اند. به موازات توجه به اهمیت مشکل-گشایی در برنامه‌ریزی، تأکید برنامه‌ریزی بر سطوح خرد شهری یعنی «برنامه‌ریزی توسعه اجتماع» (community Development) و توسعه اجتماع محلی (local community development) است. تأکید این رهیافت بر ظرفیت‌های موجود در سطح اجتماع، توجه به سرمایه‌های اجتماعی، حضور نهادهای مدنی در فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری و مشارکت مردم در فعالیت‌های شهری توسعه اجتماع و ارائه مسیری کارآمد برای گشودن مشکلات آن است. این بحث را می توان از مباحث دسته بندی نیازهای انسان و زمینه بروز آن در مراحل مختلف نیز پیگیری کرد. مسئله یابی در جهت کشف نیازها می‌باشد. لذا نیازسنجی یکی از مراحل مهم در آغاز راه فرایند هر برنامه ریزی می باشد. چرا که برنامه‌ریزی از نارضایتی وضع موجود آغاز می‌گردد و بدنبال ایجاد وضعیتی دلخواه و درک جامعه از مشکلات است.

از آنجا که انسان موجودی است منطقی، اجتماعی، واقع بین، پیش رونده و پیش برنده (پاکزاد، ۱۳۸۵، ص ۳۱). هر فرد دارای تعدادی نیازهای ذاتی است که فعال

کننده و هدایت کننده رفتارهای اوست. این نیازها غریزی هستند، یعنی ما با آنها به دنیا می آییم، اما رفتارهایی که ما برای ارضاء آنها به کار می بریم ذاتی نیستند بلکه آموختنی هستند (پاکزاد، ۱۳۸۵، ص ۳۲). مازلو روانشناس آمریکایی نیازهای انسان را شناسایی و طبقه بندی نموده و برای آنها سلسله مراتبی را مشخص کرده است.

نیازهای درجه پایین تر نردبان انگیزشی هستند، و باید پیش از نیازهای رده بالا ظاهر شوند. مگر آنکه نیازهای رده‌های پایین تر تا حدودی ارضاء شده باشند (پاکزاد، ۱۳۸۵، ص ۳۴). نکته دیگر اینکه انسان در یک زمان بوسیله همه نیازها به پیش رانده نمی شود. در یک زمان تنها یک نیاز غالب است. اینکه این کدام نیاز باشد، بستگی به این دارد که کدام یک یا کدام دسته از نیازهای دیگر قبلا ارضاء شده باشند (کریمی، ۱۳۷۴، ص ۱۵۶). ارضای نیازهای بالاتر بیشتر مستلزم شرایط بیرونی بهتر (اجتماعی، اقتصادی و سیاسی) است، تا ارضای نیازهای رده‌های پایین تر. (پاکزاد، ۱۳۸۵، ص ۳۳).

در این رده بندی، از نیازهای فیزیولوژیک شروع شده و به ترتیب به نیاز به امنیت، نیاز به عشق و تعلق خاطر، نیاز به اعتماد به نفس و مورد احترام قرار گرفتن و در نهایت نیاز به خود شکوفایی می رسد. با توجه به دسته بندی نیازهای معرفی شده، اگر این نیازها را در جامعه ببینیم؛ احساس نیاز به انجام نوسازی و بهبود شرایط زیستی محله در رده سوم و چهارم بروز می نماید. چرا که انسانی که به دنبال تأمین نان شب و حداقل سرپناه می باشد و توفیقی در برآورده شدن این نیازها ندارد به دنبال بهبود محله و نوسازی آن نمی باشد. نوسازی و رغبت مردم به انجام آن قاعدتا در رده سوم نیازها که مربوط به احساس تعلق به مکان و محله و نیاز به داشتن احترام جمعی است بروز میکند. لذا بحث مسئله یابی در بافت‌های ناکارآمد در مراحل ابتدایی برنامه و حتی ایده پردازی از مهمترین نکاتی است که باید انجام گردد.

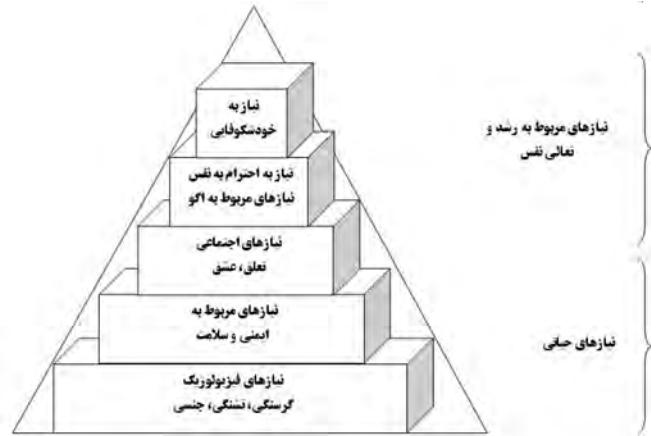
## ۳- موقعیت محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۵ شهرداری تهران، در جنوبشرقی شهر تهران و در مجاورت تهران ناصری قرار گرفته است. محدوده مورد مطالعه (محله اتابک) واقع در ناحیه ۲ منطقه ۱۵ شهرداری قرار گرفته است.



نمودار ۴. معیارهای مسئله یابی در فرایند بازآفرینی پایدار شهری. منبع: پژوهشگر برگرفته از منابع پژوهش

شکل شماره ۱ مراتب نیازها بر اساس دسته بندی مازلو (google search)

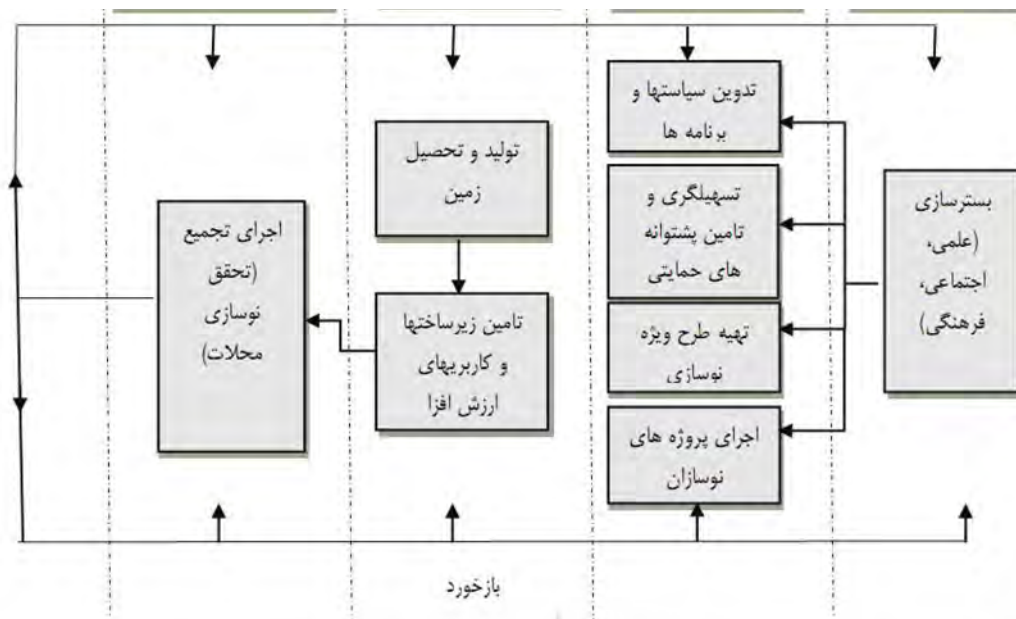


### ۳-۱- اقدامات محله شهید خوب بخت

همانطور که اشاره شد، سال های آغازین دهه ۸۰، سال های اوج توجه به احیا بهسازی و نوسازی بافت های آسیب پذیر شهری در مقیاس ملی و در قالب قوانین و آئین نامه ها با رویکرد مشارکتی بوده است. از سوی دیگر همزمان با جلب توجه به این مقوله، سازمان نوسازی شهر تهران که پس از یک دوره گذار و تکمیل فاز یک و دو پروژه نواب، از سال ۱۳۸۱ مداخلات دیگری را در دست برنامه ریزی داشت. در سال ۱۳۸۰ با طرح "ساخت و ساز حاشیه بزرگراه شرق" که برنامه ای مبتنی بر تملک، تخریب و احداث مجدد پروژه های بزرگ بود، اقداماتی در این محدوده آغاز شد، حدود سال ۱۳۸۴ با شروع دوره جدید مدیریتی در سازمان نوسازی شهر تهران نگاه جدیدی به بافت های آسیب پذیر شهری پدید آمد. تا این دوره طرح های جامع و تفصیلی به عنوان سند بالادست اینگونه بافت ها بودند. در این دوره بود که لزوم داشتن طرحی که ویژه بافت های ناکارآمد شهری باشد تعریف شد (دفتر نوسازی محله خوب بخت، ۱۳۹۳). طرح های ویژه نوسازی جهت تبیین موقعیت و نقش این پهنه ها در سازمان فضایی قلمروهای مربوطه، نیازمند اتخاذ رویکرد سیستمی در نظر گرفته شدند. مهم ترین

قلمرو در بافت های مسکونی، محله بوده و شدت و حدود این قلمرو نیز از طریق عرصه های عمومی تبیین شد. این بافت ها به جهت اینکه در بخش های مرکزی شهرها قرار دارند دارای پیشینه زیادی می باشند؛ اما از طرف دیگر به جهت نواقص عدیده از ارزش کالبدی پایینی برخوردارند. لذا نیازمند شناخت سازمان فضایی و ارزش های منظرین بافت به مثابه تبلور زندگی اجتماعی و محصول تعامل جامعه با محیط در طول تاریخ خود در فرایند تهیه طرح تعریف شدند (عندلیب، ۱۳۸۹، ص ۳۵۵).

در مبانی طرح های ویژه نوسازی، دو سطح برای آنها در نظر گرفته شد که سطح اول طرح تفصیلی ویژه نوسازی بود و سطح دوم طرح منظر شهری محله (برگرفته از عندلیب، ۱۳۸۹). به موجب مبانی نوسازی شهر تهران نوسازی بافت های ناکارآمد در گرو اقداماتی در قالب یک فرایند پیش بینی شد که شامل چهار نوع اقدام به شرح زیر می باشد دسته اول اقدامات پایه ای و نظری با هدف تعمیق شناخت مسئله و دستیابی به یک نظریه عمومی در نوسازی شهر تهران بود. در کنار آن اقدامات زمینه ای و پشتیبانی با هدف تبیین و فراهم کردن یک فرایند نوسازی مبتنی بر فعالیت های تسهیل گری، سیاست های تشویقی-



نمودار شماره ۵ فرایند نوسازی مشارکتی. منبع: عندلیب، ۱۳۹۶، ص ۷۶

محلّه می باشد که پس از این دوره به شکل جدی و در اکثر محلات ناکارآمد تاسیس شد و بستر سازی لازم جهت مداخله در این بافت ها صورت گرفت. طرح خانه به جای خانه از دیگر الگوهای شکل گرفته در این دوره است که سیاست بسیار کارآمدی جهت تحقق نوسازی مشارکتی در آن دوره و دوره های بعد از آن می باشد.

#### ۴- فرضیه ها و سوالات پژوهش

در این پژوهش با توجه به مسائل مبتلا به بافت های ناکارآمد شهری و عدم حصول به مشارکت مردم در این امر مهم، این سوال مطرح می شود که مهم ترین مرحله فرآیند نوسازی جهت حضور مردم در مشارکت پذیر نمودن برنامه های نوسازی کدام است؟ لذا در جهت رسیدن به پاسخ این سوال و در راستای مبانی نظری بررسی شده این فرضیه به ذهن متبادر می شود که مسئله یابی بافت های ناکارآمد تعیین کننده ترین مرحله مشارکت دهی ساکنان در موفقیت برنامه های نوسازی است. لذا در ادامه پژوهش به این سوال پاسخ داده می شود.

#### ۵- روش شناسی

این مقاله بر اساس روش تحقیق آمیخته اکتشافی صورت پذیرفته است. لذا برای تبدیل کیفیت به کمیت از روش

کیفی (آمیخته اکتشافی) ← کمی (پرسشنامه) ← کیفی (تعمیق و ارزیابی نتیجه ها)

حقوقی و مالی تلاش شد تا بستر دستیابی به امر نوسازی فراهم شود. دسته سوم اقدامات نیز در راستای تامین زیر ساخت ها، خدمات و تعریف پروژه های محرک توسعه در محلات ناکارآمد تعریف شد. در نهایت دسته چهارم اقدامات مربوط به امور توسعه ای با هدف ظرفیت سازی در جامعه محلی برای تحقق مشارکت های اجتماعی در فرآیند نوسازی در نظر گرفته شد. در این فاصله زمانی به جهت تصویب طرح منظر شهری و مطالعات انجام شده در زمینه های مختلف در همین طرح، پنج دسته اقدام در راستای مدیریت نیمه متمرکز در قالب دفتر محلی دسته بندی شد که شامل تعامل با ساکنان، مشارکت، تجمیع و اسکان موقت، اجرا و بهره برداری پیش بینی شده بود. با عنایت به دست آوردهای دوره قبل، از سال ۱۳۸۷ به بعد انجام اقدامات و فعالیت ها در قالب دفاتر نوسازی توسعه محلّه و با ایجاد بسترسازی و مشارکت بیشتر مردم در حال انجام می باشد.

این طرح با وجود داشتن نقص های بسیار بیشتر در زمینه تحقق پذیری دارای دست آوردهای مثبت بسیاری برای ادامه مسیر در جهت انجام نوسازی با مشارکت مردم می باشد. از جمله نتایج و دست آوردهای مثبت آن می توان به تدوین و تصویب طرح نوسازی در مقیاس محلّه که تا قبل از این دوره چنین سندی جهت مداخله در بافت های ناکارآمد وجود نداشت، اشاره نمود. از دیگر دستاوردهای این دوره بوجود آمدن دفاتر خدمات نوسازی

۲۵۷ نفر خواهد بود که به جهت اینکه تمام افراد ساکن محله درگیر طرح نشده اند این تعداد به ۲۰۰ نفر تقلیل یافت.

## ۶- بحث و تجزیه و تحلیل ۶-۱- مسئله یابی

برای سنجش معیار مسئله یابی از سه متغیر استفاده شده است که در ذیل به صورت مختصر به نتایج هرکدام از آنها پرداخته شده است. در رابطه با متغیر استفاده از نظرات شما در مسئله یابی مشکلات محله قبل از برنامه ریزی ، ۸۹٫۵ درصد پاسخگویان بیان داشته اند که از نظرات آنها در این زمینه استفاده نشده است. ۹ درصد نیز سطح متوسط نظرخواهی را در نظر داشته اند. و تنها ۱٫۵ درصد از پاسخگویان بر این باور بودند که در مرحله مسئله یابی به نظرات مردم نیز اهمیت داده شده است. در رابطه با متغیر حل مشکلات ساکنین محله مطابق با استدلال خود مردم، ۸۷ درصد پاسخگویان بر این باور بودند که در این زمینه به استدلال مردم اهمیتی داده نشده است ۱۰٫۵ درصد پاسخگویان حد متوسط را در نظر داشته اند و تنها ۲٫۵ درصد پاسخگویان، بر این باور بودند که به استدلال مردم در زمینه حل مشکلات اهمیت داده شده است. در رابطه با متغیر برنامه ریزی و توانمندسازی مردم محله بر مبنای مسائل موجود محله، ۷۸٫۵ درصد پاسخگویان از این مهم رضایت نداشته اند. ۱۹٫۵ درصد پرسش شوندگان حد متوسط را در نظر داشتند و تنها ۲٫۵ درصد پاسخگویان بر این باور بودند که برنامه ریزی و توانمندسازی مردم محله بر مبنای مسائل موجود محله بوده است.

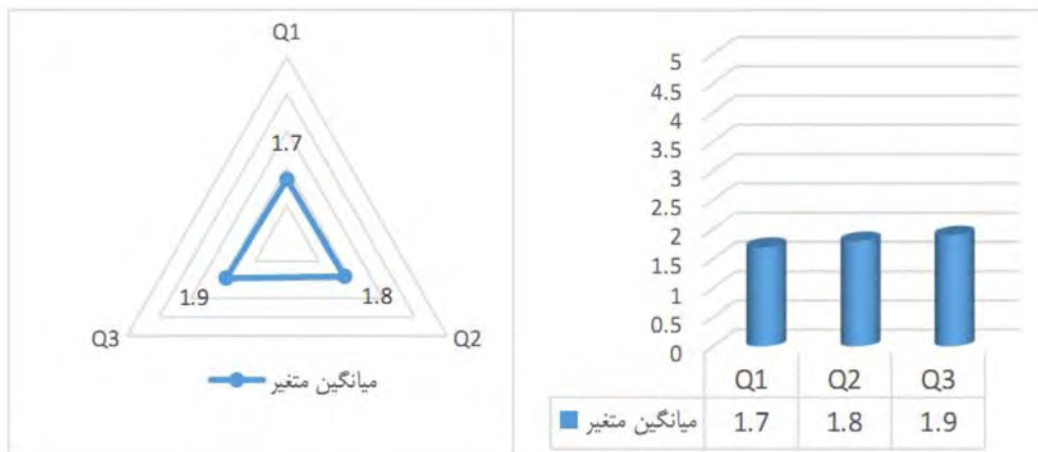
تحلیل محتوا استفاده گردیده است. در بخش پایانی ارزیابی نیز در این پژوهش از روش دلفی برای تدقیق نتیجه ارزیابی استفاده شده است. لذا در پژوهش حاضر روش ترکیبی از روش های کمی و کیفی است به این صورت که در ابتدا طبق روش تحقیق کیفی به بررسی اسناد موجود پرداخته و سپس اصول مشارکت پذیری برنامه های نوسازی تبیین شده و سپس در مرحله بعد به ارزیابی اصول فوق در نمونه موردی پژوهش مبتنی بر روش کمی پرداخته و در نهایت مجدداً مبتنی بر روش تحقیق کیفی به تحلیل و جمع بندی نتایج خواهد پرداخت. روش گردآوری داده ها با توجه به ماهیت مطالعه به دو طریق بوده است. روش کتابخانه ای (بررسی و مطالعه اسناد، فیش برداری و توجه به منابع کتابخانه ای و اینترنتی و غیره) و مطالعات میدانی.

بدین منظور در راستای بررسی ادبیات موضوع، پیشینه پژوهش و گزارش ها، اسناد و نقشه های مرتبط با محدوده مورد مطالعه و موضوع پژوهش، به سازمان های دولتی مربوطه، کتابخانه ها و دانشگاه ها و پژوهشگاه ها مراجعه شد و در قالب روش های میدانی سایر داده های مورد نیاز که بخش عمده ای از داده ها را شامل می شود، طی پرسشنامه ها، مصاحبه ها و مشاهدات پی در پی از محل پژوهش جمع آوری و طبقه بندی شدند. در تحلیل داده ها و بررسی و آزمون فرضیه، از نرم افزارهای Spss و Excel و آزمون آماری Chi square استفاده شد و در نهایت میزان مشارکت پذیری طرح مذکور بر اساس تحلیل کیفی انجام گردید. در مقاله حاضر جهت تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شده است. بر این اساس، حجم نمونه تعداد

جدول ۲. ارزیابی معیار مسئله یابی توسط پاسخگویان

مستقله	گویه های سنجش زیر معیار مسئله یابی					
	نظرات شما در مسئله یابی مشکلات محله قبل از برنامه ریزی استفاده شد؟	نظرات شما در جهت حل مشکلات ساکنین محله مطابق با استدلال خود مردم اقدام گردید؟	برنامه ریزی و توانمندسازی مردم محله بر مبنای مسائل موجود محله؟	نظرات مردم نیز اهمیت داده شده است.	حل مشکلات ساکنین محله مطابق با استدلال خود مردم.	برنامه ریزی و توانمندسازی مردم محله بر مبنای مسائل موجود محله بوده است.
۱-۷	۸۲	۷۸	۶۶	۹۷	۱۸	۳
	۴۱	۳۹	۳۳	۴۸٫۵	۹	۱٫۵
۱-۸	۷۸	۷۸	۶۶	۹۶	۲۱	۵
	۳۹	۳۹	۳۳	۴۸	۱۰٫۵	۲٫۵
۱-۹	۶۶	۶۶	۶۶	۹۱	۳۹	۴
	۳۳	۳۳	۳۳	۴۵٫۵	۱۹٫۵	۲

نمودارهای ۶ و ۷. ارزیابی معیارهای مسئله یابی در فرایند بازآفرینی؛ ماخذ: یافته های تحقیق.



بازآفرینی لودا) تعریف شده است؛ لذا در این قسمت از شهروندان خواسته شده است که مهم ترین مرحله را که شهروندان لازم است در انجام آن دخالت داشته باشند تا زمینه را جهت تسهیل مشارکت در مراحل بعد فراهم شود، مشخص کنند. نتایج حاصل از نظرات پاسخگویان در جدول و نمودار زیر مشخص شده است. (جدول ۳)

همان طور که در جدول فوق نشان داده شده است، ۵۱ درصد مردم بر این باورند در فرایند یک برنامه بهتر است که در مرحله مسئله یابی مشارکت مردم نیز در نظر گرفته بشود. ۲۷،۵ درصد مردم مرحله تصمیم سازی را مهم ترین مرحله مشارکت مردم را در نظر داشته اند. ۷،۵ درصد بر این باورند بودند که مهم ترین مرحله مشارکت مردم، برنامه ریزی است. ۴،۵ درصد مهم ترین مرحله مشارکت را اجرا بیان کرده اند و در نهایت ۹،۵ درصد بر این باور بودند که مهم ترین مرحله مشارکت مردم در تهیه طرحها، مرحله پایش و ارزیابی است. نتایج جدول فوق در نمودار زیر به صورت گرافیکی نشان داده شده است.

نمودارهای فوق بیانگر رتبه و مطلوبیت سه متغیری هستند که در نمودار شماره ۷ نشان داده شده اند؛ بنابراین با توجه به میانگین هر یک از متغیرها، به ترتیب مطلوبیت عبارت اند از: برنامه ریزی و توانمندسازی مردم محله بر مبنای مسائل موجود محله ۱،۹، حل مشکلات ساکنین محله مطابق با استدلال خود مردم ۱،۸، و در نهایت استفاده از نظرات مردم در مسئله یابی مشکلات محله قبل از برنامه ریزی با میانگین ۱،۷، نامطلوب ترین متغیر مورد بررسی در نمودار فوق است. لازم به ذکر است که حد متوسط و میانگین مدنظر ۳ است که با توجه به آن میانگین تمام متغیرها فوق کمتر از میانگین بوده و در وضعیت مطلوبی قرار ندارند. لذا برنامه مذکور تلاشی جهت یافتن مشکل مردم و محله از دیدگاه خودشان و رفع آن در قالب برنامه اقدامی صورت نداده است.

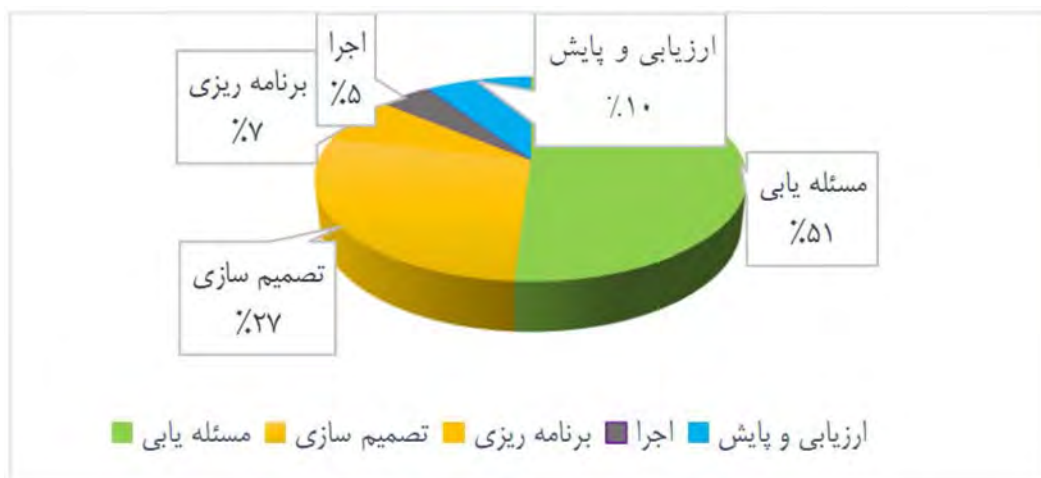
## ۶-۲- مهم ترین مرحله همکاری مسئولین و مردم

با توجه به اینکه مراحل تهیه یک برنامه بازآفرینی به ترتیب مسئله یابی، تصمیم سازی، برنامه ریزی، اجرا و پایش و ارزیابی (مطابق با اقدامات و سیاست های

جدول ۳. مهم ترین مرحله همکاری مسئولین و مردم در تهیه طرح؛ ماخذ: یافته های تحقیق.

پایش و ارزیابی	۱	دوره ریزی	تصمیم سازی	مسئله یابی	مهم ترین مرحله همکاری مردم و مسئولین
۱۹	۹	۱۵	۵۵	۱۰۲	۱- به نظر شما مهم ترین مرحله همکاری شما با مسئولین جهت احیای محله خود کدام است؟
۹،۵	۴،۵	۷،۵	۲۷،۵	۵۱	درصد

نمودار ۸. درصد مهم‌ترین مرحله همکاری مسؤولین و مردم در تهیه طرح؛ ماخذ: یافته‌های تحقیق



جدول ۴. نتایج آزمون؛ ماخذ: یافته‌های تحقیق.

مرحل فرایند بازآفرینی شهری	فراوانی مشاهده شده	فراوانی مورد انتظار	باقی مانده
مسئله یابی	۱۰۶	۴۰	۶۶
تصمیم سازی	۴۹	۴۰	۹
برنامه ریزی	۱۵	۴۰	-۲۵
اجرا	۹	۴۰	-۳۱
ارزیابی و پایش	۲۱	۴۰	-۱۹
مجموع	۲۰۰		
آمار آزمون بعد اجتماعی-اقتصادی	Chi-Square	درجه آزادی	Asymp. Sig
	۲۱۰.۸۸۰	۴	.۰۰۰

### ۳-۶- آزمون فرضیه

متغیر) به دست آمده است. نتایج حاصل از این آزمون نشان می‌دهد مقادیر مشاهده شده با مقادیر مورد انتظار به طور معناداری ( $\text{Sig} = .000$ ) باهم متفاوت هستند به طوری که از ۲۰۰ پاسخ مربوط به مهم‌ترین مرحله همکاری شما و مسؤولین جهت احیای محله خود ۱۰۶ پاسخ مسئله یابی را مهم‌ترین مرحله ذکر کرده‌اند که این مقدار پاسخ با تعداد پاسخهای مورد انتظار (۴۰) دارای تفاوت چشمگیری با مقدار ۶۶ است. در مقابل مرحله تصمیم سازی با فراوانی مشاهده شده ۴۹، مرحله ارزیابی و پایش با فراوانی مشاهده شده ۲۱، برنامه ریزی با فراوانی مشاهده شده ۱۵، و در نهایت مرحله اجرا با فراوانی مشاهده شده ۹، در ردههای بعدی مهم‌ترین مرحله همکاری قرار دارند که به جز مرحله تصمیم سازی، مقدار مشاهده شده آن‌ها به طور چشمگیری کمتر از مقدار مورد انتظار (۴۰) است. با توجه به کیفیت

مسئله یابی بافت‌های ناکارآمد تعیین کننده‌ترین مرحله مشارکدهی ساکنان در موفقیت برنامه‌های نوسازی است. با توجه به اینکه داده‌ها مربوط به این فرضیه از نوع اسمی هستند لذا جهت بررسی آن از آزمون آماری ناپارامتری Chi-Square استفاده شده است. نتایج حاصل از این آزمون در جدول شماره ۲۳ نشان داده شده است.

با توجه به اینکه مقادیر مورد انتظار در آزمون Chi-Square ( $2X$ ) به صورت برابر در نظر گرفته شده است لذا مقدار مورد انتظار برابر ۴۰ شده است که از تقسیم تعداد کل فراوانیها (۲۰۰) بر تعداد متغیرها (۵)

۸ - عدد مورد نظر از مجموع پاسخهایی که ۲۰۰ نمونه به ۱ سؤال مطرح شده در زمینه مهم‌ترین مرحله همکاری شما و مسؤولین جهت احیای محله خود مطرح شد به دست آمده است.

نتایج به دست آمده فرض H<sub>1</sub> تحقیق مبنی بر اینکه مهم ترین مرحله همکاری شهروندان در مرحله مسئله یابی است تأیید میگردد. در مقابل فرض H<sub>0</sub> تحقیق مبنی بر اینکه مهم ترین مرحله مسئله یابی نمی باشد رد میشود.

## ۷- نتیجه گیری و جمع بندی

همانطور که میدانیم ساکنین بافت های ناکارآمد شهری با توجه به شرایط اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیستی اینگونه محلات، دارای مشکلات عدیده ای می باشند و اکثر آنان به جهت شرایط اجتماعی، فرهنگی و کالبدی بافت، در تأمین نیازهای رده های اول و دوم (نیازهای جسمانی و امنیت) خود دچار مشکل می باشند. لذا نوسازی بافت و بهبود شرایط محلی آن برای ساکنین اولویت نداشته و موضوعیتی از جهت احساس نیاز (بر اساس هرم نیازهای معرفی شده از سوی مازلو که در بخش مبانی نظری ذکر گردید) به آن نخواهند داشت. لذا برنامه ریزان با تعیین سیاست های نوسازی برای مردم و ترغیب یا اجبار آنان به انجام چنین فعالیت هایی تنها باعث ایجاد عدم اطمینان و اعتماد آنها به برنامه شده و مانع تحقق نوسازی با مشارکت و رغبت خود ساکنین می گردند. چنانچه اقدامی که در این راستا صورت پذیرد مقطعی و ظاهری بوده و به جهت اینکه در جهت برآورده شدن مشکل آنان و جوابگویی سبک زندگی آنان نیست، موجب عدم رضایت ساکنین یا جابجایی آنان از بافت مورد نظر خواهد شد.

از طرف دیگر همانطور که در مبانی نظری نیز ذکر گردید، برنامه های بازآفرینی مبتنی بر تفکر راهبردی می باشد و تاکید و کانون توجه برنامه ریزی های استراتژیک بر مرحله مسئله یابی و شناخت مسائل و مشکلات شهری است. با وجود هرچه گسترده تر و پیچیده تر شدن ماهیت مشکلات شهری در جوامع مختلف شهری و بافت های ناکارآمد، اهمیت «مشکل-یابی» و اختیار شیوه های «مشکل-گشایی» در برنامه های مداخله شهری بسیار نمایان می گردد. لذا با توجه به احساس نیاز مردم به بحث نیازسنجی و تعیین مشکلات آنان در بافت، مشارکت مردم در مرحله مسئله یابی جهت تعیین نیازهای واقعی آنان در ایجاد مشارکت پذیر نمودن این اقدامات بسیار حائز اهمیت می باشد. بنابراین مهمترین مرحله در مشارکت دهی ساکنان، مرحله مسئله یابی بافت های ناکارآمد می باشد. چرا که فرض بر آن است که مردم محلی بر اساس تجربه های عینی و ملموس از محیط زندگیشان موثق ترین

مرجع برای تعیین مسائل می باشند. بنابراین وقتی چنین اجتماعی راه حل ها را از آن خود بدانند، نتایج حاصله نیز به مراتب نسبت به آنچه از خارج برای آنان تعیین می شود پایدارتر خواهد بود. از طرف دیگر چنانچه مسائل آنان به طور واقعی کشف گردد و قبل از ورود به مرحله نوسازی مشکلات آنان مرتفع گردد، آنان به صورت خودجوش نیاز به نوسازی بافت را احساس کرده و زمینه مشارکت و رفع ناکارآمدی بافت فراهم می گردد. در محله خوب بخت نیز بر اساس شرایط و مسائل اجتماعی محله در کنار مسائل ریزدانی و ناکارآمدی بافت، مرحله مسئله یابی برای مردم جهت نظرخواهی از آنان دارای اولویت بوده است و مطابق ارزیابی صورت پذیرفته در محله خوب بخت و محاسبه میانگین نظرات مردم در این زمینه، مردم ترجیح میدهند که از مراحل ابتدایی برنامه حضور فعال داشته باشند و مسائل و دغدغه های آنان به عنوان ساکنین و بهره برداران آینده محله دیده شود و به درستی پاسخ داده شود. چرا که مشکلات اجتماعی و شغلی مردم برای آنان اولویت بیشتری نسبت به مشکلات کالبدی داشته و مسائل اجتماعی و فرهنگی همچون ناامنی، اعتیاد، عدم اشتغال مردان و غیره از جمله مشکلاتی است که درگیر آن هستند و چنانچه مردم در این راستا توانمند گردند در کنار فعالیت های بسترسازی نوسازی، مشکل ناکارآمدی بافت مرتفع می گردد. لذا این فرضیه نیز مطابق جداول آماری برداشت شده و بر اساس مبانی نظری تأیید می گردد.

## ۸- منابع و ماخذ

۱. ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۹)، «مروری تحلیلی بر سه دهه سیاستگذاری، برنامه ریزی و اقدامات اجرایی در بهسازی و بازآفرینی بافت های نابسامان شهری»، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، کمیسیون امور زیربنایی و تولیدی، کمیته آمایش، مسکن و شهرسازی.
۲. بحرینی، سید حسین، محمد سعید ایزدی و مهرانوش مفیدی (۱۳۹۲)، «رویکردها و سیاست های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)»، فصلنامه مطالعات شهری. شماره ۹، صفحات ۱۷-۳۰.
۳. پاکزاد، جهانشاه. (۱۳۸۵)، «مبانی نظری و فرایند طراحی شهری» تهران، وزارت مسکن و شهرسازی.

۱۶. لطفی، سهند (۱۳۹۰)، «تبار شناسی بازآفرینی شهری از بازسازی تا نوزایی»، تهران، انتشارات آذرخش.
17. Ball, M. and P. J. Maginn (2005). Urban Change and Conflict: Evaluating the role of Partnerships in Urban Regeneration in the UK. Housing Studies, vol.20, no.1.
18. Delafons, J. (1997), Urban Politics and Preservation: A Policy History of Built Heritage (1882-1996), London: Taylor & Francies.
19. Gibson, Micheal and Kocabas, Arzu. (2001). "London Sustainable Regeneration – Challenge and Response". Paper presented to the rendez- vous Istanbul: 1. International urban design meeting, mimar Sinan University, Istanbul, Turkey.
20. Gibbs, D.C. (1999) Sustainable Cities in Europe. European Urban and Regional Studies, Vol. (6), issue (3), pp 265-268.
21. Gordon, D. (2006), Planning Twentieth Century Capital Cities, London & New York: Routledge.
22. Gruen, Victor (1965). The heart of our cities. The urban crisis: diagnosis and cure. London: Thames and Hudson.
23. Hall, P, (1981), the inner city in context: The final report of the Social Science Research Council Inner Cities Working Party, London: Heinemann.
24. Houghton, G. (1998). Principles and practice of community economic development. Regional Studies, 32 (9): 872-877.
25. Hemphill L, McGREAL s & Berry J (2004) An Indicator Based approach to measuring Sustainable urban regeneration performance: Part 2, Empirical Evaluation and case study analysis urban studies. No.41.
26. Izadi, M. S. (2007). A study on city center Regeneration: A comparative analysis of two different approaches to the revitalization of historic city center in Iran. Newcastle University.
27. Loosim, (1996). Urban conversation policy and the preservation of historical and cultural heritage cities, vol 13. No 6.
28. LUDA (2004), "Integrating assessment in to sustainable urban regeneration", LUDA E-compendium: Handbook E4.
29. LUDA. (2003) Appraisal of urban rehabilitation literature and projects, Including a Glossary of Terms and a Preliminary St of Indicators Characterizing LUDA.
30. Mc Donald, S. Naglis, M. & Vida, M. (2009). Urban Regeneration for Sustainable Communities: A Case Study. Baltic Journal on Sustainability.15 (1).
31. McCarthy, J. (2007), Partnership, Collaborative
۴. حاجی پور، محمدرضا (۱۳۸۶)، مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها. تهران: انتشارات پیام. چاپ اول.
۵. دانشپور، زهره. (۱۳۹۰)، «درآمدی بر نظریه‌های برنامه ریزی با تاکید ویژه بر برنامه ریزی شهری»، تهران، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، چاپ دوم.
۶. رابرتز، پیترو و سایک، هیو (۱۳۹۳)، «بازآفرینی شهری یک کتاب راهنما»، ترجمه محمدسعید ایزدی. تهران، دانشگاه تهران.
۷. شاهوی، سیروان و فریکا فاروقی (۱۳۹۲)، «ارتقاء کیفیت زندگی در مناطق فرسوده شهری (پروژه‌های لودا)» تهران، سازمان عمران و بهسازی شهری.
۸. شرکت عمران و بهسازی ایران (۱۳۹۳)، «مستندسازی تجربه راه اندازی دفاتر محلی نوسازی در بافت‌های فرسوده تهران»، وزارت راه و شهرسازی.
۹. صحنی زاده، مهشید و ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۳)، «حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر؟»، آبادی. شماره ۴۵.
۱۰. عندلیب، علیرضا و کاوه حاجی علی اکبری (۱۳۸۷)، «نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان- محله خوب بخت: منطقه ۱۵ شهر تهران»، تهران، سازمان نوسازی شهر تهران.
۱۱. عندلیب، علیرضا (۱۳۸۷)، «مجموعه یادداشت‌های نوسازی بافت‌های فرسوده»، تهران، سازمان نوسازی شهر تهران.
۱۲. عندلیب، علیرضا (۱۳۸۹)، «اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت‌های فرسوده» تهران، آذرخش.
۱۳. عندلیب، علیرضا (۱۳۹۶)، «نظریه نوسازی متوازن بافت های فرسوده شهری»، تهران، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات.
۱۴. کریمی، یوسف. (۱۳۷۴)؛ «روانشناسی شخصیت»، تهران: نشر ویرایش.
۱۵. لطفی، سهند (۱۳۸۷)، «حفاظت و بازآفرینی شهری: مفاهیم و شرایط»، رساله دکتری شهرسازی، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

34. Rosemary, D. f. Bromley, Andrew R. Tallon and Colin j. Thomas (2005). City centre regeneration through residential development: Contributing to sustainability, Urban Studies, Vol 42, No 13.
35. Rosenthal, R (1980), Ammodel in which an increase in number of seller leads to a higher price. Econometrica 48, 1575-1580.
32. Okumus, Gokcer & Handan Turkuglu (2011). Sustainable Urban Regeneration: the case of Fevzipasa Neighbourhood, Canakkale. Turkey. Enhr Conference 2011 5-8 July, Toulouse.
33. Roberts, p. & Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: Handbook, London. Sage Publications.



مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۵۲ پاییز ۱۳۹۷  
No.52 Autumn 2018