

## بازآفرینی پایدار بافت های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران)

تاریخ دریافت مقاله: ۹۵/۰۹/۱۴

تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۶/۰۴/۲۶

احمد پور احمد (استاد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیای دانشگاه تهران، ایران)  
مهناز کشاورز (استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، ص. پ. ۱۹۳۹۵-۳۶۹۷، تهران، ایران)  
اسماعیل علی اکبری (دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، ص. پ. ۱۹۳۹۵-۳۶۹۷، تهران، ایران)  
فرامرز هادوی\* (دانشجوی دکتری گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، ص. پ. ۱۹۳۹۵-۳۶۹۷، تهران، ایران)

### چکیده

بافت های ناکارآمد شهری پهنه هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه های شهر از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی ها درآمده اند. با این وجود این بافتها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت ها و قابلیت های نهفته بسیاری برای توسعه های آتی درون شهری برخوردار هستند. اما پرداختن به بافت های ناکارآمد شهرها و برنامه ریزی برای آنها، جدا از پرداختن به واقعیت های اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی نبوده و مستلزم برنامه ریزی دقیق، جامع و واقع گرایانه است. درسالهای اخیر بازآفرینی شهری به عنوان رویکرد جدید برای بهسازی و نوسازی این بافت ها مطرح شده است. در این راستا رویکرد «بازآفرینی شهری» گامی فراتر از مقاصد، آروها و دستاوردهای «نوسازی شهری»، «توسعه شهری» و «بهسازی شهری» است و با در نظر گرفتن همه ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی به بافت، نگاهی جامع و یکپارچه و پایدار دارد. تحقیق حاضر با شناخت عوامل مؤثر بر ناکارآمدی بافت های شهری و ارزیابی میزان پایداری و ناپایداری در منطقه ۱۰ شهر تهران و با استفاده از تکنیک SWOT-QSPM به ارائه راهبردهایی جهت بازآفرینی پایدار بافت ناکارآمد پرداخته است. متغیرهای تحقیق از طریق مطالعه اسنادی و کتابخانه ای که شامل شاخص های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی هستند تعیین گردید و در ادامه از طریق روش پیمایشی اطلاعات مورد نیاز جمع آوری شده و با استفاده از ضریب آنتروپی و مدل SWOT-QSPM مورد تحلیل قرار گرفته است. با توجه به اینکه عوامل متعددی در بازآفرینی پایدار بافت های ناکارآمد شهری دخیل هستند. در ادامه نتایج کمی تحقیق نیز نشان داد که این منطقه در وهله اول از لحاظ اقتصادی و در مرحله بعد از لحاظ ابعاد اجتماعی و زیست

\* نویسنده رابط: faramarzhadavi@gmail.com

محیطی ناپایدار می باشد. ناپایداری ابعاد اقتصادی بافت هست که منجر به ناپایداری دیگر ابعاد بافت گردیده و در نهایت نمود خود را به صورت ناپایداری کالبدی نشان می دهد. بنابراین رویکرد متاخر بازآفرینی شهری پایدار با راهبرد (بازآفرینی اقتصادمدار و بازآفرینی اجتماع مبناء) به خاطر جهان بینی یکپارچه و تعامل گرایی که دارد می تواند نسخه بهینه ای برای مداخله در این بافت ها باشد.

**واژه های کلیدی:** ناپایداری، بافت ناکارآمد، بازآفرینی شهری، بافت شهری، تهران

## مقدمه

طی چند سال اخیر، ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد یکی از موضوعات اصلی گریبان گیر سازمان ها و نهادها و مدیران شهری بوده تا جایی که عدم توانایی این سازمان ها در حل این معضل شهری باعث گردیده که در محافل علمی و دانشگاهی نیز به این موضوع مهم پرداخته شود. آنچه که امروزه تحت عنوان بافت های ناکارآمد مورد مطالعه اندیشمندان علوم شهری است در واقع محصول فرایندهای متعددی است که در قالب فرم فرسوده تکوین یافته است. بافت های فرسوده و ناکارآمد، بافت هایی هستند که در فرایند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته‌اند و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله‌مراتبی بودند ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی می‌باشند و آن‌گونه که می‌باید پاسخ‌گوی نیازساکنین خود نمی‌باشند. مجموعه شرایط فوق مبین ناپایداری این بافت‌ها در ابعاد مختلف بوده و در تعارض با پایداری و اهداف توسعه پایدار قرار دارد (کشورز، ۱۳۸۹: ۱۹). در ایران بافت های ناکارآمد شهری به عرصه هایی از محدوده های قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات-خدمات، زیرساخت های شهری آسیب پذیر بوده و در عین حال از ارزش مکانی - محیطی و اقتصادی و اجتماعی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقرساکنان و مالکان آنها، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه ای جهت سرمایه گذاران در آن را ندارند. در حال حاضر سکونت بیش از  $\frac{1}{4}$  جمعیت شهری کشور در محدوده بافت های ناکارآمد شهری حکایت از اهمیت موضوع برنامه ریزی برای این محدوده ها دارد. در این میان بخشی از بافت های شهری متاثر از شهرنشینی شتابان دهه های اخیر است که بدون توجه به معیارهای شهرسازانه و معمارانه در جهت خلاف واحدهای زیستی پدید آمده و چهره بی هویت برای شهرها به وجود آورده است. این نوع از بافت‌ها میانی که عمدتاً در شهرهای بزرگ کشور رخساره یافته‌اند، به لحاظ موقعیت استقرار، پیرامون بافت‌های تاریخی ایجاد شده‌اند. اقداماتی که تاکنون برای این نوع بافت‌ها انجام شده (مداخلات مستقیم دولت و شهرداریها)، عمدتاً به جابجایی جمعیت انجامیده، این درحالیست که تحقق ساماندهی بافت‌های ناکارآمد شهری بدون حضور و مشارکت همه کنش‌گران این عرصه (مردم، مدیریت شهری و دولت به ویژه نهادهای متولی زیر ساخت‌ها، و بخش خصوصی) دست یافتنی نیست. تحقیقات متعددی در داخل و خارج از کشور جهت

تحلیل بافت های ناکارآمد شهری و تبیین رویکرد بازآفرینی شهری انجام شده است. ادموند سی ام هو در سال (۲۰۱۲) در مقاله ای با عنوان بازبینی رویکرد بازآفرینی شهری در هنگ کنگ با بررسی پیشینه دانش بازآفرینی در آمریکا و انگلیس و تجارب خارجی کسب شده در ژاپن، کره جنوبی و سنگاپور، درصدد تدوین رویکرد جامع برای بازآفرینی بافت های ناکارآمد هنگ کنگ برآمد. این پژوهش با روش تحقیق تطبیقی به بررسی نحوه تحقق بازآفرینی شهری در کشورهای مختلف پرداخته است. متغیرهای تطبیقی این پژوهش عبارتند از مقایسه ساختار نهادی برنامه ریزی، تعداد سیستم برنامه ریزی، میزان توسعه مجدد شهری، نقش و رویکرد اتخاذی دولت و میزان مشارکت عمومی. نتایج پژوهش نشان داد که هنوز برنامه ریزی در هنگ کنگ برای این محدوده بافت های ناکارآمد شهری از بالا به پایین بوده و ساختار برنامه ریزی برای نوسازی این محدوده ها بی پایه و نامتناسب بوده و میزان مشارکت عمومی نیز بسیار پایین است (HO, 2012). رابرت و سایکس در کتاب بازآفرینی شهری خود به بیان مفهوم بازآفرینی شهری پرداخته و سیرتکامل تدریجی روش های مداخله در بافت های ناکارآمد و همچنین رویکرد بازآفرینی شهری را که اولین بار در خواستگاهش در بریتانیا مطرح شدرا تشریح نموده اند. در ادامه به بیان انواع بازآفرینی اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی پرداخته اند و در نهایت تجارب چندکشور را در زمینه بازآفرینی ارائه نموده اند (Rberts & sykes, 2000). نصیری در مقاله خود به تحلیل ناپایداری مکانی - فضایی بافت های فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران پرداخته است. نویسنده براساس شاخص های اجتماعی - اقتصادی - کالبدی و زیست محیطی به ارزیابی ناپایداری مکانی و فضایی بافت های فرسوده پرداخته، روش مورد استفاده پیمایشی بوده و جامعه آماری آن ۴۰۰ نفر. در نهایت با استفاده از تحلیل های آماری از طریق PSS و ضریب آنتروپی و ضریب مکانی عدم توزیع متعادل کاربری های را در سطح این محلات تعیین نموده است (نصیری، ۱۳۹۱). پورا احمد، حبیبی و کشاورز، در پژوهش خود با عنوان سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، با استفاده از روش های توصیفی - تحلیلی در بستر تاریخی، در پی اثبات فرضیه های زیر هستند: ۱- مرمت و بهسازی شهری دوره هایی از تحول و تکامل را پشت سر نهاده و امروز به مرتبه ای از حضور خود رسیده که «بازآفرینی شهری» و رویکرد متأخر آن یعنی «نوزایی شهری» نام نهاده می شود. ۲- مرمت و بهسازی شهری به صورت فعالیتی یکپارچه و همه جانبه نگر درآمده که جنبه های اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی و ایجاد شرایط مناسب

جهت دستیابی به توسعه های همراه با پایداری و توسعه پایدار در آن لحاظ می گردد (پوراحمد وهمکاران، ۱۳۸۹). «برتولینی (۲۰۱۰) در پژوهشی (شهرهای پایدار و نوسازی شهرها) با رویکرد نوسازی و بازآفرینی به این نتیجه رسید که شیوه مداخله در بافت های مذکور فن سالار، اقتداری و از بالا به پایین، با نگرش غیرمشارکتی و اجباری برنامه ریزان به مداخله و جابه جایی، هزینه های اجتماعی مداخله و تمایل زیاد لیکن امکان متوسط با کم مشارکت سرمایه گذار بوده است.» به نقل از (ملک آبادی وهمکاران: ۱۳۹۴، ۱۸۱-۱۸۰). معینی فر وهمکاران (۱۳۹۲) در پژوهش دیگری که در مورد محله مهدی آباد شهر شیراز انجام شده و در آن تاکید بر این داشته اند که نوسازی بافت های فرسوده تنها با مشارکت مردمی تحقق پیدا خواهد کرد (معینی فر و همکاران، ۱۳۹۲). این مقاله باهدف تبیین رویکرد بازآفرینی شهری به عنوان تنها رویکرد متاخر برای مداخله در بافت های ناکارآمد و ارائه راهبردهایی جهت بازآفرینی بافت های ناکارآمد شهری نگارش شده است. در حال حاضر منطقه ۱۰ شهر تهران در برگیرنده ۳۳۲ هکتار بافت فرسوده میانی است. اما برنامه ریزی برای ساماندهی این بافت ها به خاطر توجه صرف به نوسازی کالبدی تاکنون راه به جایی نبرده و هر روز شاهد ناکارآمدی بیش از پیش بافت های این منطقه هستیم. هدف این پژوهش در پی اثبات این ادعاست که فرسودگی و ناکارآمدی خیلی از بافت ها صرفا کالبدی نبوده و بلکه ناکارآمدی این بافت ها در همه ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی آنها نمایان شده است، بنابراین روش مداخله برای ساماندهی این نوع بافت ها نیز باید با رویکرد همه جانبه و بر مبنای اصول توسعه پایدار باشد. حال پرسش محوری که در این زمینه مطرح می شود، آنست که ۱- بافت ناکارآمد شناسایی شده در منطقه ۱۰ شهر تهران به لحاظ ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی و زیست محیطی در چه وضعیتی قرار دارد؟ تا از این طریق بتوان تبیین نمود که آیا ناکارآمدی بافت این منطقه صرفا کالبدی بوده؟ یا ناکارآمدی و مسائل اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی نیز گریبان گیر این منطقه است. ۲- رویکرد بهینه مداخله برای برنامه ریزی همه جانبه ناکارآمدی این بافت های شناسایی شده چیست؟

### روش شناسی تحقیق

روش تحقیق در این مطالعه، به صورت توصیفی- تحلیلی بوده و نوع تحقیق، بنیادی-کاربردی و رویکرد آن، به دو صورت کمی و کیفی می باشد. ابتدا، داده های کیفی

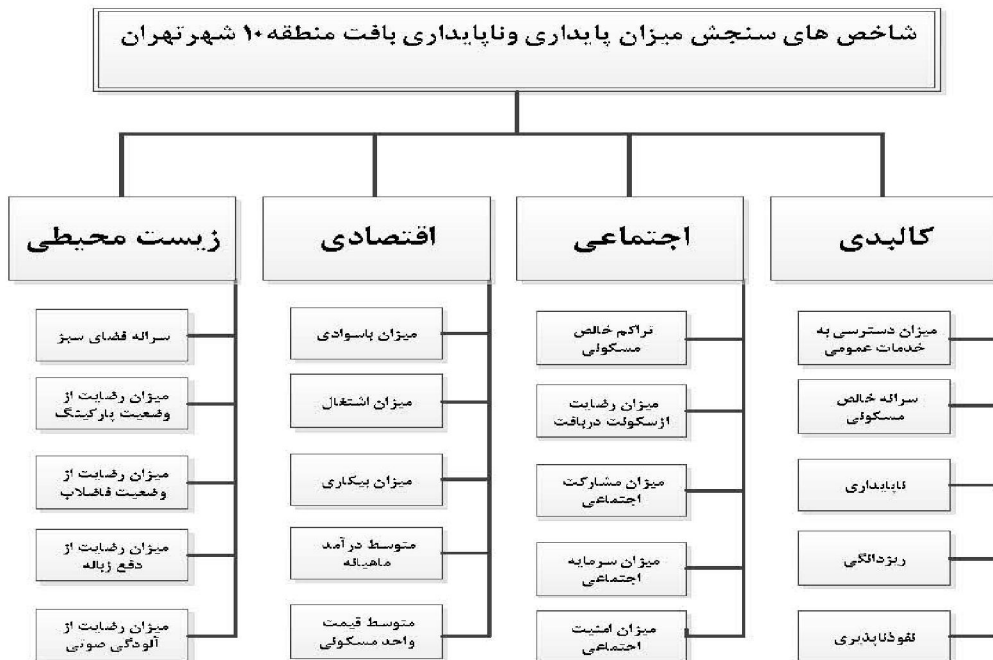
گردآوری و تحلیل شده و سپس در مرحله دوم، داده‌های کمی تحلیل شده اند. به طور کلی آمار و اطلاعات لازم از روش های گوناگون گردآوری شده اند. گردآوری اطلاعات مورد نیاز پژوهش از طریق مطالعات دقیق کتابخانه ای و استفاده از اسناد و مدارک، طرح تفصیلی منطقه، مشاهده و برداشت های میدانی و همچنین از طریق پرسشنامه و نظرسنجی ساکنین جمع آوری و تحلیل قرار گرفته است. جامعه آماری مورد مطالعه کل منطقه ۱۰ شهر تهران می باشد که دارای جمعیت ۳۲۰۰۰۰ هزار نفر است. برای تعیین حجم نمونه با توجه به همگنی جامع از لحاظ اجتماعی-اقتصادی از فرمول کوکران استفاده و تعداد نمونه لازم برای پیمایش منطقه ۳۸۳ محاسبه شد. ابتدا میزان پایای پرسشنامه نیز مورد بررسی قرار گرفت و آلفای کرونباخ آن در سطح اطمینان ۰.۹۹٪ برابر با (۰/۶۸۷) محاسبه شد. از انجایی که میزان فرسودگی و ناکارآمدی بافت در کل محلات منطقه پراکنده بوده بدین منظور ۴ محله (کارون جنوبی، هاشمی، هفت چنار و بریانک) از محلات منطقه ۱۰ شهر تهران که بیش ترین میزان فرسودگی را در سطح کل منطقه دارا هستند جهت بررسی میدانی انتخاب گردید. پس از جمع آوری اطلاعات میدانی و پرسشنامه برای تجزیه و تحلیل یافته ها، ابتدا با استفاده از روش آنتروپی به تحلیل وارزیابی میزان پایداری و ناپایداری بافت براساس شاخص های تحقیق پرداخته و سپس از با استفاده از تکنیک SWOT-QSPM به ارائه راهبردهایی جهت بازآفرینی پایدار بافت از طریق یافته ها مستخرج شده از جداول QSPM پرداخته شده است. در مرحله وزن دهی اهمیت و امتیازبندی وضع موجود فاکتورها و عامل ها از کارشناسان و متخصصین امر بهره گرفته شده است. در واقع پایش و تحلیل وضعیت بازآفرینی بافت ناکارآمد منطقه فوق ۱۰ شهر تهران در سه مرحله به شکل سلسله مراتبی انجام گرفته است.

۱. ارزیابی عوامل استراتژیک درونی IFE و بیرونی EFE
۲. تدوین استراتژی های چهارگانه SWOT
۳. تشکیل ماتریس برنامه ریزی استراتژیک کمی QSPM
۴. اولویت بندی راهبردها و راهکارهای بازآفرینی بافت ناکارآمد در منطقه ۱۰ شهر تهران

### معرفی متغیرها و شاخص های

در این پژوهش بررسی عامل ناکارآمدی بافت منطقه ۱۰ شهر تهران متغیر اصلی بوده و برای تبیین عامل ناکارآمدی بافت اقدام به بررسی و ارزیابی میزان پایداری بافت با رویکرد

همه جانبه (به لحاظ ابعاد اجتماعی- اقتصادی\_زیست محیطی و کالبدی) و تعیین شاخص های قابل سنجش ذیل گردیده است.



نمودار شماره ۱: شاخص های تحقیق برای سنجش محدوده مورد مطالعه (مأخذ نگارندگان)

لازم به ذکر است به منظور بررسی بعضی از شاخص های فوق در ارتباط با عامل ناکارآمدی این منطقه، از دیدگاهها و نظرات ساکنان (به روش پیمایشی) بهره برده شده است.

### مبانی نظری

سیاست ها و برنامه های مداخله در بافت های ناکارآمدی شهری در هر دوره متناسب با رویکردهای غالب، نیروهای مؤثر و هدایتگر (اقتصادی، سیاسی و اجتماعی) و همچنین شرایط و ویژگی های محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهرها دارای مشخصه ها و

ابعادی هستند که معرف دوره و براساس سیاست قالب بر آن مطرح شده اند، در حال حاضر متاخرترین رویکرد مداخله در بافت های ناکارآمد شهری رویکرد «بازآفرینی شهری» است.

جدول شماره ۱: سیر تکاملی سیاست های مداخله در بافت های ناکارآمد شهری

بازه زمانی	۱۹۵۰- (بازسازی) ۱۹۴۰	۱۹۷۰-۱۹۶۰ (نوسازی)	۲۰۰۰-۱۹۸۰ (بازآفرینی)
استراتژی اصلی	مشکلات جایگزینی فیزیکی با پاکسازی حاشیه نشینی	توسعه پیرامونی با نوسازی شهری محله ها	تلفیق طرح با پروژه های شاخص
سطح فضاپی	سطح محلی و مکانی	سطح ناحیه ای و محلی	سطح ناحیه ای
احزاب درگیر	دولت مرکزی و توسعه دهندگان خصوصی	دولت محلی، مردم و بخش های خصوصی	مشارکت عمومی خصوصی
بعد فیزیکی	جابه جایی بافت شهری	رشد پیرامونی و نوسازی نواحی قدیمی	حفاظت از میراث فرهنگی با توسعه های نوین
بعد اقتصادی	سرمایه گذاری دولت	رشد سرمایه گذاری خصوصی	تعادل میان سرمایه گذاری عمومی و خصوصی
بعد اجتماعی	بهبود محیط زندگی	افزایش رفاه اجتماعی	توسعه اجتماعی
بعد محیطی	ایجاد فضای سبز	زیبا سازی و ایجاد فضای سبز	طرح ایده پایداری محیطی

(مأخذ: 116:2012, Cheuk.Man.HO)

پس از جنگ جهانی دوم درحالی که فقط نوسازی شهری (نوسازی کالبدی) نمی توانست برای بسیاری از مشکلاتی که یک شهر ویکتوریایی را در بر گرفته بود راه حلی قطعی ارائه کند، اجرای برنامه های افزایش سلامت عمومی شهری مانند برنامه های کاهش جمعیت وریشه کنی بیماری ها، به آرامی سبب بهبود شرایط زندگی شهری شد. با هدف فراتر از حرکت کردن از این اهداف محدود وجستجو برای ایجاد یک محیط نمونه که در آن بتوان به رفاه اجتماعی وبهبود شرایط کالبدی دست پیدا کرد عنصر سوم یعنی «بازآفرینی شهری»<sup>۱</sup>، ارائه شد (لطفی، ۱۳۹۱). به طور کلی وجود مشکلات وفرصت های تاریخی مسائل شهری زیر، بنیان حرکت به سمت بازآفرینی شهری را فراهم کرد:

<sup>۱</sup>-Urban Regeneration



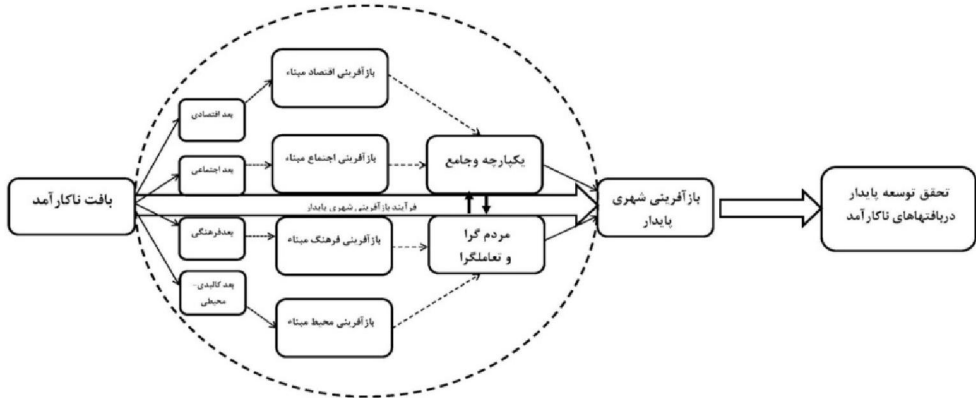
- ارتباط بین وضعیت کالبدی شهرها و واکنش های اجتماعی؛
- نیاز مستمری که بسیاری از عناصر بافت شهری برای جایگزین کالبدی بهتری داشتند؛
- اهمیتی که رشد اقتصادی به عنوان زیربنای شکوفایی شهری و افزایش کیفیت زندگی شهر نشینان داشت؛
- نیازی که به بهترین استفاده ممکن از اراضی شهری و اجتناب از جابه جایی جمعیتی غیر ضروری را ایجاب می کرد؛
- اهمیت شناخت و آگاهی از سیاست شهری که نشان دهنده بایدها و نبایدهای اجتماعی غالب و قدرت های سیاسی روز است (Roberts & Sykes: ۱۶، ۲۰۰۴)
- بازآفرینی شهری برخورد با علل و علائم فرسایش شهری از طریق بهبود نواحی رو به زوال و محروم در شهرها می باشد. بازآفرینی شهری عیناً تجدید حیات و بهبود کیفیت زندگی، به ویژه برای آن کسانی هست که در واحدهای همسایگی محروم زندگی می کنند (زویارو همکاران، ۱۳۹۳: ۱۶). ماهیت بازآفرینی شهری را در شش مقوله مجزا می توان به طور خلاصه مطرح نمود:

- ۱- بازآفرینی شهری یک فعالیت مداخله گراست.
- ۲- عملیات بازآفرینی شهری با فعالیت مشترک بخش های مختلف اجتماعی، عمومی و خصوصی صورت می گیرد.
- ۳- بازآفرینی شهری فعالیتی است که در طول زمان همراه با تحولات اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سیاسی، تغییرات قابل ملاحظه ای در ساختارهای اداری به وجود می آورد.
- ۴- بازآفرینی شهری به بسیج تلاش جمعی می پردازد.
- ۵- فرآیند بازآفرینی شهری مبتنی بر عملکرد عناصر مختلف سیستم شهری (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی) است.
- ۶- بازآفرینی شهری، مستلزم یکپارچگی در مدیریت تغییر در نواحی شهری است. (نوریان، آریانا، ۱۳۹۱: ۱۷) به طور کلی سه نوع بازآفرینی شهری برای مداخله در بافت های ناکارآمد شهری می توان معرفی نمود (UNEP, 2004, 7):

- ۱- بازآفرینی تحمیلی: این نوع بازآفرینی پس از متروک ماندن طولانی مدت یک زمین رهاشده و یا از بین رفتن شدید شرایط زندگی در یک منطقه انجام می شود.
- ۲- بازآفرینی فرصت طلبانه: این نوع بازآفرینی درجایی که سرمایه گذاران خصوصی و دولتی زمین های در دسترس را برای پروژه های بزرگ تحت نظر دارند، انجام می شود.
- ۳- بازآفرینی پیشگیرانه یا آینده مدار: این نوع بازآفرینی در مناطقی که ساختارهای اقتصادی و اجتماعی رو به زوال نهاده اند.

## بازآفرینی شهری پایدار<sup>۱</sup> رویکردی جامع و متاخر برای مداخله در بافت های ناکارآمد شهری

از دهه ۹۰ میلادی به این سو، دگرگونی هایی در رویکرد بازآفرینی در ابعاد مختلف صورت پذیرفت که در همسویی با بحث های توسعه پایدار نیز مورد توجه قرار گرفتند. در ادامه توافق فزاینده ای شکل گرفت که رویکردهای قبلی بازآفرینی پاسخ موقتی به مسائل بوده و راه حل های پایداری ایجاد نکرده است. در سال ۱۹۹۶ (هاپکینز و دیگران) پارادایم نوینی را معرفی می نمایند که هر گونه طرح بازآفرینی می باید به تمایلات و سیاست های اقتصادی- اجتماعی پایدار واقعی، مرتبط با مسائل گسترده تری توجه داشته باشند (مفیدی و همکاران: ۲۲، ۱۳۹۲). مفهوم بازآفرینی به واسطه مدنظر قرار دادن توامان ابعاد محیطی، اجتماعی و اقتصادی بیش ترین پیوند را با مفهوم توسعه پایدار دارد. نقطه تلاقی این دوبا یکدیگر بر عقلایی کردن توسعه و دستیابی به برآیند مثبت اثرات متقابل عوامل محیطی، اجتماعی و اقتصادی قرار دارد (عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۴: ۸). به این ترتیب از دهه ۱۹۹۰ به مرور، نظریه شهرهای پایدار با رویکرد بازآفرینی مرتبط شده است.



نمودار شماره ۱: مدل مفهومی بازآفرینی شهری پایدار (مأخذ: نگارندگان)

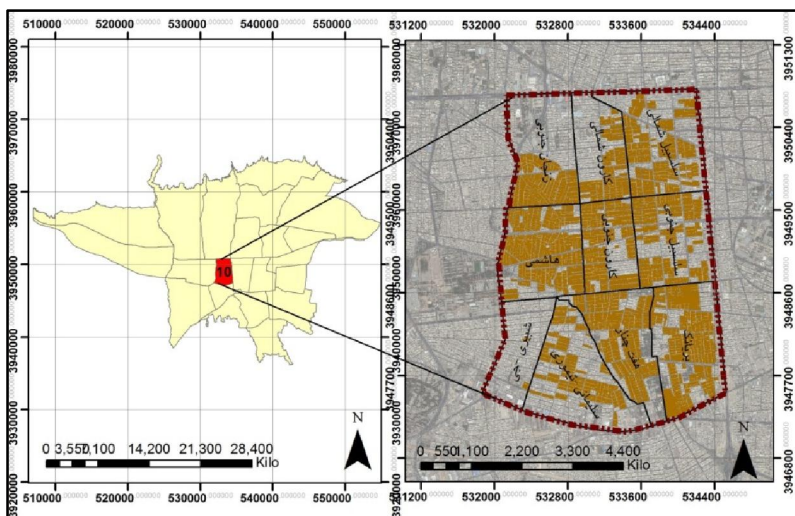
بنابراین تعاریفی از بازآفرینی شکل می‌گیرند که به اهداف پایداری نزدیک شده‌اند. لازمه بازآفرینی شهری پایدار همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به توافق عمومی است. در بازآفرینی شهری پایدار، گونه‌های جدید نهادی شکل می‌گیرند که تلاش می‌کنند برنامه‌های بازآفرینی اجتماع مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد ذینفع را شامل گردد، بسط و توسعه دهند (فرجی ملائی، ۱۳۸۹: ۱۵). علی‌رغم ظهور بازآفرینی و توسعه پایدار به عنوان خطوطی موازی در سیاست شهری امروز، هماهنگی اندکی و عدم تعادل میان این دو خصوصاً بازآفرینی اقتصادی در مقایسه با پایداری به ویژه در دستیابی به بازآفرینی شهری، وجود داشته است (Dennemann & Couch: ۲۰۰۰: ۱۳۷). این درحالی است که امروزه در عمل، سیاست‌های مداخله در کشور ایران تنها از بعد کالبدی و تاکید بر نوسازی است.

مرمت و بهسازی شهری بافت‌های ناکارآمد شهری، دوره‌هایی از تحول و تکامل را پشت سر نهاده و امروز به مرتبه‌ای از حضور خود رسیده که بازآفرینی شهری و بازآفرینی شهری پایدار به عنوان رویکردی جامع و متاخر تاکید بر حوزه‌های زیر در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد دارد: ۱- همه شمولی اجتماعی ۲- ارتقای سرمایه اجتماعی و ظرفیت سازی اجتماعی ۳- توانمندسازی اجتماعی گروه آسیب پذیر ۴- تاکید بر حکمروایی خوب شهری ۵- مشارکت عمومی و خصوصی ۶- توسعه اجتماعی - اقتصادی محلی ۷- ارتقای کیفیت زندگی ۸- خلق مکان-حس مکان ۹- توسعه پایدار ۱۰- کاهش فقر شهری ۱۱- حفاظت میراث کهن شهری ۱۲- ارتقای تاب‌آوری شهری ۱۳- برنامه‌ریزی فرهنگی و گردشگری

شهری ۱۴- توسعه درونی ۱۵- برندسازی شهر-مکان ۱۶- تغییر تصویر ذهنی از شهر  
 ۱۷- ارتقای منزلت مکانی بافت ۱۸- محله گرایی ۱۹- هویت گرایی ۲۰- مدیریت یکپارچه.

### محدوده و قلمرو پژوهش

شهرداری منطقه ۱۰ تهران با ۸۱۷ هکتار وسعت، سه ناحیه و ۱۰ محله شورایی، کوچک ترین منطقه شهرداری تهران بعد از منطقه ۱۷ می باشد. این منطقه با مناطق ۹، ۱۷، ۱۱ و ۲ هم جوار بوده و با ۱۰۴،۷۲۰ خانوار، جمعیت این منطقه در سال ۱۳۹۰، ۳۰۲ هزار نفر است که با تراکم ناخالص جمعیتی ۳۷۰ نفر در هکتار، جزو پر تراکم ترین مناطق ۲۲ گانه تهران می باشد. (آمارنامه شهر تهران، ۱۳۹۰). در حال حاضر ۳۳۲ هکتار از بافت منطقه ۱۰ شهر تهران به عنوان بافت فرسوده و ناکارآمد شناسایی شده است (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۴).



نقشه شماره ۱: شهر تهران و موقعیت منطقه مورد مطالعه و نحوه پراکندگی بلوکهای فرسوده شناسایی شده (مأخذ: نگارندگان)

### یافته های تحقیق

با نگاهی کلی به بافت منطقه ۱۰ شهر تهران، می توان مشاهده کرد که کاربری غالب در این محدوده کاربری مسکونی است و بندرت جز بافت های مسکونی، کاربری مهم دیگری در سطح منطقه مشاهده می شود. مطالعات کاربری اراضی نیز موید همین امر است.

غلبه کامل کاربری مسکونی که 57 درصد سطح منطقه را بخود اختصاص داده است. سرانه فضای سبز در منطقه، علی رغم وجود چند پارک بزرگ حدود ۱/۸ متر مربع و به مراتب پایین تر از میزان قابل قبول است. از جمله مسائل زیست محیطی بارز این منطقه می توان به ورود جریان فاضلاب های خانگی به شبکه معابر و گسترش انواع فعالیت های آلاینده که موجب آلودگی وسیع در این منطقه شده است اشاره کرد. در عین حال این منطقه از شهر از لحاظ کمبود فضای سبز و دفع زباله به دلیل تراکم بالای جمعیت دارای مشکلات متعددی است. همچنین نبود پارکینگ عمومی و کمبود پارکینگ های خصوصی به دلیل اینکه بیش تر قطعات ساخته شده از قانون حذف پارکینگ استفاده نموده اند بنابراین وجود تراکم بالای اتومبیل و تردد بالای آنها در این منطقه از شهر نسبت به بافت فشرده آن از جمله مسائل زیست محیطی دیگر این منطقه از شهر هست که به نحوی منجر به آلودگی صوتی نیز در این قسمت از شهر گردیده است. برای سنجش وضعیت کالبدی این منطقه نظرات ساکنین بافت را جویا شدیم که خروجی نتایج به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره ۲: وضعیت موجود میزان پایداری بافت ناکارآمد منطقه ۱۰ براساس شاخص های

تحقیق

شاخص کلان	شماره	معیارها	مقدار	
کالبدی	۱	سرانه خالص مسکونی	۱۵ مترمربع	
	۲	رضایت	میزان رضایت از وضعیت فضای سبز*	۱۴ درصد
			میزان رضایت از وضعیت امکانات تفریحی*	۶/۴ درصد
			میزان رضایت از وضعیت امکانات آموزشی*	۴۰/۴ درصد
			میزان رضایت از وضعیت امکانات بهداشتی*	۴۱/۴ درصد
			میزان رضایت از وضعیت کوچه و خیابان ها*	۶/۶ درصد
			میزان رضایت از دسترسی به وسیله حمل و نقل عمومی*	۶۴/۷ درصد
	۳	میزان ناپایداری بافت	۱۰ درصد	
	۴	میزان ریزدانی بافت	۶۰ درصد	
	۵	میزان نفوذ ناپذیری بافت	۳۰ درصد	
زیست	۱	سرانه فضای سبز	۱/۹ مترمربع	
	۲	میزان رضایت از وضعیت پارکینگ (عمومی و خصوصی)*	۱۳/۹۰ درصد	

محیطی	۳	میزان رضایت از وضعیت فاضلاب*	۹/۸ درصد
	۴	میزان رضایت از وضعیت دفع زباله*	41/19 درصد
	۵	میزان رضایت از آلودگی صوتی*	۱۵/۶ درصد
اجتماعی	۱	تراکم خالص مسکونی	۶۶۸ نفر در هکتار
	۲	میزان رضایت از سکونت در بافت*	۴۲ درصد
	۳	میزان مشارکت اجتماعی*	۴۲ درصد
	۴	میزان سرمایه اجتماعی*	۳۷ درصد
	۵	میزان امنیت اجتماعی*	۴۱ درصد
اقتصادی	۱	میزان باسوادی	۸۵ درصد
	۲	متوسط درآمد ماهانه*	۸۰۰-۱ میلیون تومان
	۳	متوسط قیمت واحد مسکونی*	۳ میلیون
	۴	میزان اشتغال	۲۸/۳۴ درصد
	۵	میزان بیکاری	۸/۲۵ درصد

\*اطلاعات استخراج شده از برداشت میدانی از طریق پرسشنامه

(مأخذ: محاسبات و مطالعات میدانی نگارندگان)

در ادامه با استفاده از جدول فوق میزان پایداری بافت محدوده مورد مطالعه را مورد سنجش و ارزیابی قرار می دهیم. با توجه به اینکه شاخص های سنجش میزان پایداری بافت هر کدام با مقدار و واحد سنجش متفاوت هستند لذا برای این منظور از روش روش آنتروپی استفاده گردیده است. در این مدل مقدار آنتروپی بین صفر و یک است. اگر آنتروپی به طرف صفر میل کند حکایت از ناپایداری بافت دارد و هر چقدر به طرف یک و بالاتر از آن حرکت کند نشان از پایداری بافت دارد (حکمت نیا، موسوی، ۱۳۹۰: ۱۷۹). برای این کار ابتدا ماتریس داده ها تشکیل و به خاطر جلوگیری از اطاله مطالب مقدار نهایی آنتروپی هریک از شاخص ها ارائه گردیده است.

جدول شماره ۳: تشکیل ماتریس داده های جمع آوری شده براساس شاخص ها و سنجه ها

V5	V4	V3	V2	V1	سنجه ها شاخص ها
۳۰ درصد	۶۰ درصد	۱۰ درصد	۲۸/۹ درصد	۱۵ مترمربع	کالبدی (I1)
۱۵/۶ درصد	۴۱/۱۹ درصد	۹/۸ درصد	۱۳/۹ درصد	۱/۸ مترمربع	زیست محیطی (I2)
۴۱ درصد	۳۷ درصد	۴۲ درصد	۴۲ درصد	۶۶۸ نفر در هکتار	اجتماعی (I3)
۸/۲۵ درصد	۲۸/۳۴ درصد	۳ میلیون تومان	۸۰۰ هزار تومان	۸۵ درصد	اقتصادی (I4)

(مأخذ: محاسبات نگارندگان)

جدول شماره ۴: جدول مقایسه ای ضریب آنتروپی محاسبه شده هر یک از شاخص ها

	I1	I2	I3	I4
E	۰/۸۹۱	۰/۸۰۴	۰/۴۷۴	۰/۳۱۸
رتبه بندی میزان پایداری و ناپایداری براساس شاخص ها	۴	۳	۲	۱

(مأخذ: محاسبات نگارندگان)

### • تحلیل ناکارآمدی بافت با استفاده از تکنیک (SWOT-QSPM)

بافت ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران در جهت بازآفرینی پایدار، براساس معیارها و شاخص های (کالبدی-عملکردی-زیست محیطی) و (اقتصادی-اجتماعی) با استفاده از تکنیک SWOT در چارچوب عوامل درون منطقه ای (نقاط ضعف و قوت) و برون منطقه ای (تهدیدات و فرصت ها) مورد تحلیل قرار گرفته است.

جدول شماره ۵- عوامل درونی (نقاط ضعف و قوت) در ساختار کالبدی، عملکردی و زیست محیطی بافت

امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	عوامل	محیط داخلی
0/5	۵	0/1	W1- فرسودگی کالبدی بافت، سستی و کم دوامی ساختمانها و نامقاوم بودن بافت در مقابل سوانح بخصوص زلزله (بیش از ۶۵ درصد از بلوکها کاملا ناپایدار و غیر استاندارد هستند)	نقاط ضعف
0/2	۴	0/05	W2- پیوستگی و نامنظمی بافت و فشرده بودن دانه بندی عناصر کالبدی مستقر در محدوده و کاهش خوانایی فضا/	
0/06	۳	0/02	W3- کمبود مراکز فرهنگی، فضاهای سبز، فضاهای آموزشی و ورزشی مورد نیاز ساکنین بافت علیرغم وجود ظرفیتهای و امکانات موجود /	
0/04	۲	0/02	W4- عدم وجود پارکینگ در اکثرخانه ها و پر شدن فضای کوچه ها با ماشین(کمبود پارکینگ های طبقاتی)/	
0/03	۳	0/01	W5- عدم وجود مبلمانی چون سطل زباله در معابر و جمع شدن زباله ها در محل، ازدیاد موش، ایجاد آلودگی و افزایش بیماری ها/	
0/2	۵	0/04	W6- دشواری های مربوط به جمع آوری و حمل زباله ها و موادزائد از سطح بافت به دلیل تنگی معابر/	
0/03	۳	0/01	W7- وجود جوی های روباز و متعفن، ورود پساب منازل و واحدهای مستقر به جوی های تعبیه شده در سطح معابر کم عرض/	
0/25	۵	0/05	W8- توزیع نامناسب خدمات و کمبود مبلمان شهری در بافت به طوری که این کمبود در نشیمنگاه سالمندان، کیوسک تلفن، جمع آوری پسماند ها و غیره قابل توجه است/	
0/2	۴	0/05	W9- آسیب های ساختاری موجود در دربرخی ابنیه و عدم استحکام و مقاومت در برابر سوانحی چون زلزله/	
0/03	۳	0/01	W10- عدم وجود سلسله مراتب شبکه ارتباطی در این بافت/	
0/02	۲	0/01	W11- عدم تمکن مالی ساکنین برای نگهداری و نوسازی ساختمانها و عدم پشتیبانی مالی از ساکنین/	
0/03	۳	0/01	W12- کمبود فضای سبز و کاهش حظ بصری فضا/	
0/18	۳	0/06	W13- ناکارآمدی شبکه ارتباطی در جهت مدیریت بحران ازجمله زلزله و آتش سوزی و غیره/	
0/06	۲	0/03	W14- اغتشاشات بصری موجود در نماها بخصوص درخیابان های و شریانهای اصلی ارتباطی/	
0/02	۲	0/01	W15- ضعف اساسی در زیر ساختها و خدمات زیربنایی و تأسیسات شهری/	
0/03	۱	0/03	W16- یکنواختی کالبدی در اکثر نقاط/	
0/04	۲	0/02	W17- فقدان بسترهای مناسب جهت رونق و حمل و نقل عمومی در	



امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	عوامل	محیط داخلی
			سطح بافت و عدم وجود پیاده روهای تجهیز شده/	
0/06	3	0/02	W18- اختلاط حرکت سواره و پیاده در خیابان های کمیل، جیجون، امام خمینی و بریانک و عرب/	
0/06	2	0/03	W19- کف سازی نامناسب در گذرهای عابر پیاده/	
0/09	3	0/03	W20- عدم دید و منظر طبیعی و فضاهای باز شهری/	
0/12	4	0/03	W21- برون زدگی برخی از ابنیه در طول محور پیاده /	
0/4	4	0/1	S1 - برخورداری محدوده از تالسیسات مورد نیاز مانند آب، برق، گاز و.../	
0/12	4	0/03	S2 - وجود پارک های محلی و افزایش تعاملات اجتماعی/	
0/15	5	0/03	S3- وجود امکان ایجاد فضاهایی به منظور انجام گفتگو.../	
0/16	4	0/04	S4- استقرار فعالیت های مسکونی، خدماتی و تولیدی در کنار هم به معنی خاص (برنامه ریزی کاربری مختلط)/	
0/16	4	0/03	S5 - برخورداری اکثر ابنیه از محرمیت فضایی /	نقاط قوت
0/03	3	0/01	S6 - وجود امکانات و خدمات زیر ساختهای شهری/	
0/15	5	0/03	S7 - دسترسی راحت تر به امکانات و خدمات شهری/	
0/25	5	0/04	S8 - وجود زمین های بایر و مناطق تخریب شده امکان ایجاد کاربری های جدید را فراهم می آورد/	
0/15	5	0/05	S9 - وجود راسته های تجاری خدماتی در حاشیه خیابان های اصلی که منجر شده بافت از فرسودگی و افت شهری تبدیل به فضاهای شهری زنده شده است/	
3/82	103	1		جمع

(مأخذ: نگارندگان)

جدول شماره ۶- عوامل بیرونی (تهدیدها و فرصت ها) در ساختار کالبدی،

عملکردی و زیست محیطی بافت

امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	عوامل	محیط خارجی
0/4	4	0/1	T1- تداوم فرسودگی شدید کالبدی و عدم استحکام ابنیه ها/	
0/09	3	0/03	T2- نقض ضوابط و ایده های طرح های مصوب قبلی و عدم تأکید بر ضابطه مندی/	تهدیدات
0/09	3	0/03	T3- توسعه طرحهای بی برنامه، وجود طرحهای موضعی بدون توجه به نگاه کلان/	

0/12	4	0/03	T4- تخریب های عجولانه و غیر هدفمند/		
0/04	4	0/01	T5- وجود مشکل مالکیت های وقفی مشاعی و مشابه/		
0/15	5	0/03	T6- تداوم گسست بافت از شهر/		
0/35	5	0/07	T7- تداوم گرایش نگاه اقتصادی - تجاری به بافت و غفلت از توسعه پایدار و نگاه فرهنگی- هویتی به بافت /		
0/12	4	0/03	T8- ازدست رفتن تدریجی سیمای ارگانیک بافت با افزایش تعریض های معابر بافت به علت ورود راحت اتومبیلها/		
0/09	3	0/03	T9- انگیزه و تمایل سرمایه گذاران و بخشهای دولتی و خصوصی غیر ساکن به نوسازی ابنیه فرسوده به ویژه در بخش تجاری/		
0/09	3	0/03	T10- نا به سامانی کاربری های خرده فروشی/		
0/04	2	0/02	T11- ایجاد جراحی های کالبدی در بافت به صورت متوالی با افزایش ادوات موتوری در شهر/		
0/24	4	0/06	T1- ساخت سازها به ویژه نامسازی های غیر بومی ساختمانها در لبه شریانه های اصلی/		
0/3	5	0/06	T13- اثرات اجتماعی نامطلوب در بلند مدت، به دنبال کمبود فضای سبز، پارک کودک و تفریحات عمومی		
0/09	3	0/03	T14- از بین رفتن ساختمانهای بومی و درون گرا از طریق نوسازی/		
0/09	3	0/03	T15- وجود ناهنجاری های اجتماعی در میان بعضی ساکنین نظیر اعتیاد /		
0/4	4	0/1	O1- وجود گرایش به ساماندهی فعالیت های اقتصادی ، مذهبی ، فرهنگی و توریستی در بافت		فرصت ها
0/12	3	0/04	O2- گرایش بخشی از مدیریت شهری و نهادهای عمومی و دولتی به ساماندهی بافت،		
0/09	3	0/03	O3- خاطره جمعی مردم محلات نسبت به بافت محله و امکان ایجاد انگیزه در کمک به بازآفرینی محلات،		
0/2	5	0/04	O4- ظرفیتها و استعدادها تبدیل شدن به مرکزیت تجاری و گردشگری و امکان بهره برداری از آنها،		
0/15	5	0/03	O6- وجود امکان و گرایش و تقویت حمل و نقل عمومی(پایانه اتوبوس شهری و محورهای پیاده- عمومی ستون فقرات بافت در بخشهایی از بافت،		
0/16	4	0/04	O7- وجود ساختمانهای خالی از سکنه، متروکه، مخروبه(از این پتانسیل می توان جهت جبران کمبود خدمات در داخل بافت استفاده نمود)		
0/16	4	0/04	O8- وجود تسهیلات برای مقاوم سازی و نوسازی واحد های فرسوده از طرف سازمان مسکن و شهرسازی استان،		
0/12	4	0/03	O9- وجود گرایش به حذف ترافیک عبوری از بافت و در مقابل جذب جریان های ترافیکی داخلی،		

0/15	5	0/03	0 <sub>10</sub> - وجود گرایش به گسترش حمل و نقل عمومی و حرکت پیاده در سطح بافت،	
3/85	92	۱		جمع

(مأخذ:نگارندگان)

جدول شماره ۷- عوامل درونی (نقاط ضعف و قوت) در ساختار اجتماعی و اقتصادی بافت

امتیاز وزنی	درجه بندی	ورن	عوامل	محیط داخلی
0/12	4	0/03	W <sub>1</sub> - عدم بهره گیری مناسب بافت از ظرفیتهای و استعدادهای مواصلاتی و فرهنگی و پتانسیلهای جمعیتی/	نقاط ضعف
0/2	5	0/04	W <sub>2</sub> - تنزل عملکرد سکونتی در اثر برهم خوردن فعالیت ها به زیان فعالیت سکونتی و توریستی-تفریحی و در عوض افزایش فعالیت تجاری و کار بدون افزایش ظرفیت ارتباطی و در نتیجه افزایش حجم ترافیک و آلودگی های هوا ، صوتی و بصری/	
0/24	4	0/06	W <sub>3</sub> - تخلیه تدریجی بافت از ساکنین اصیل و قدیمی و افت هویتی جمعیت و بر هم خوردن توزیع جمعیت در بافت توأم با جایگزین شدن اقشار تپه دست و کم درآمد/	
0/2	4	0/05	W <sub>4</sub> - بالا بودن اشتغال در بخشهای غیر رسمی به دلیل ضعف در مهارت و سواد (سرمایه انسانی) ساکنین بافت/	
0/02	2	0/01	W <sub>5</sub> - ناکارایی اقتصادی بنگاه های پراکنده و کوچک بافت/	
0/06	3	0/02	W <sub>6</sub> - سکونت افراد با مشاغل خدماتی و ابتدایی در بافت و در نتیجه بر هم خوردن نظام قشربندی و ضعف در گروههای مرجع و در نتیجه ضعف در عدم ارتقاء فرهنگی و حتی شکل گیری خرده فرهنگ های کجروا/	
0/15	3	0/05	W <sub>7</sub> - سکونت ناپایدار در بافت (نرخ بالای اجاره نشینی) توأم با عدم احساس تعلق به مکان و در نتیجه ضعف در مشارکت اجتماعی ، تعهد شهری و شهروندی و رفتارهای مبتنی بر آن/	
0/15	3	0/05	W <sub>8</sub> - عدم حس تعلق و ناپایداری سرمایه اجتماعی ناشی از عدم پیوندهای با دوام همسایگی ، توأم با تنوع قومی و فرهنگی بدون انسجام و ادغام اجتماعی آنها/	
0/09	3	0/03	W <sub>9</sub> - وجود استعداد آسیب زایی و افزایش آسیبهای اجتماعی و نایمندی اجتماعی در بافت به واسطه کاهش نظارتهای غیر رسمی و عملکرد ناکافی نظارتهای رسمی/	
0/09	3	0/03	W <sub>10</sub> - پایین بودن میزان اشتغال ساکنین بافت	
0/06	3	0/02	W <sub>11</sub> - افت کمی و کیفی زندگی و فقدان حداقل امکانات تفریحی و ورزشی و فضای سبز و خدمات مورد نیاز زندگی/	
0/18	3	0/06	W <sub>12</sub> - پایین بودن قیمت زمین و املاک در پوسته های درونی بافت نسبت	

			به سایر مناطق شهر
0/06	2	0/03	W <sub>۱۳</sub> - عدم آموزشهای لازم به مردم و ساکنین این بافت در جهت تشخیص هر چه بیش تر ارزشهای فرهنگی، اجتماعی موجود در این منطقه/
0/21	3	0/07	W <sub>۱۴</sub> - مالکین املاک تاریخی به نسبت سایر نقاط دچار ارزش افزوده نمی شوند/
0/12	3	0/04	W <sub>۱۵</sub> - نبود انگیزه اقتصادی در بافت به دلیل سود آوری بیش تر سرمایه گذاری در نواحی نوساز/
0/09	3	0/03	W <sub>۱۶</sub> - بالا بودن تراکم جمعیتی در این بافت/
0/02	1	0/02	W <sub>۱۷</sub> - اشراف ساختمانهای اطراف در محیط مسکونی و عدم آرامش/
0/2	4	0/05	S <sub>1</sub> - وجود طبقات متوسط قدیمی و اصیل بافت/
0/36	4	0/09	S <sub>2</sub> - بالا بودن تمایل خانوارهای محله برای بهسازی و نوسازی ساختمانها و محله/
0/4	5	0/08	S <sub>3</sub> - وجود مراکز تولید و توزیع فعالیت های خدماتی در این بافت که می تواند جاذب سرمایه و رشد اقتصادی ساکنین بافت گردد/
0/45	5	0/09	S <sub>4</sub> - سرزندگی، زیبایی، شادابی و پویایی بافت این منطقه در عین کهنگی و فرسودگی بافت کالبدی/
0/09	3	0/03	S <sub>5</sub> - بعضا اشتغال زنان در مشاغل خانگی و صنایع دستی/
0/1	5	0/02	S <sub>6</sub> - بالا بودن درآمد اقتصادی این بافت به علت وجود بکاربری های عمده تجاری در راسته های اصلی و موقعیت مناسب آنها/
3/66	78	1	

نقاط  
قوت

جمع

(مأخذ:نگارندگان)

جدول شماره ۸- عوامل بیرونی (تهدیدها و فرصت ها) در ساختار اجتماعی و اقتصادی بافت

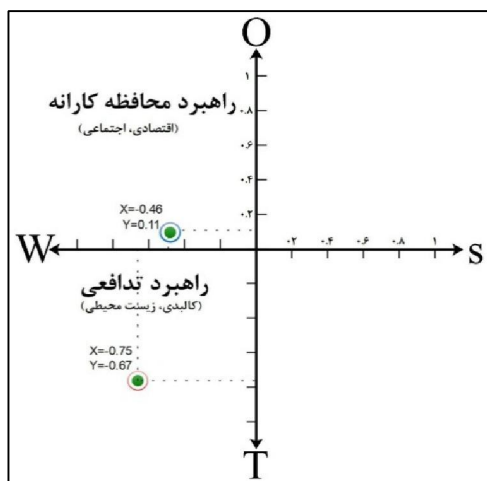
امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	عوامل	محیط خارجی
0/2	4	0/05	T <sub>1</sub> - کاهش گرایش به سکونت در بافت و در مقابل مهاجرت افراد تهی دست و کم درآمد از شهرهای دیگر کشور به بافت/	تهدیدات
0/09	3	0/03	T <sub>2</sub> - افزایش مستمر باندهای تبهکاری و تقویت رفتارهای مجرمانه با توجه به مشکلات اجتماعی و اقتصادی بافت/	
0/16	4	0/04	T <sub>3</sub> - ضعف انگیزه سرمایه گذاری کلان بخش خصوصی در ارتباط با نوسازی و بهسازی بافت/	
0/09	3	0/03	T <sub>4</sub> - عدم هماهنگی برنامه های نوسازی با امکانات اقتصادی در سطح شهر/	
0/12	3	0/04	T <sub>5</sub> - تداوم روند اسکان اقشار کم درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان/	
0/12	3	0/04	T <sub>6</sub> - کاهش گرایش به سکونت اقشار متوسط به بالا و در نهایت ایجاد	

			سیکل معیوب در جهت باز تولید استهلاک فیزیکی و اجتماعی/	
0/32	4	0/08	T7- گرایش و تمایل بخشی از مدیریت شهری به تخریب و نوسازی و تعریض معابر ارگانیک بافت	
0/27	3	0/09	T8- افزایش مهاجرت اقشار با درآمد متوسط به بالا از این بافت به مناطق مرفه نشین شهرتهران/	
0/09	3	0/03	T9- افزایش سکونتگاه های استیجاری توسط مهاجرین ،	
0/16	4	0/04	T10- سیستم نیمه بسته و محصور به خاطر ساختار کالبدی و راه نیافتن اقتصاد و حیات شهری در پوسته های درونی این بافت/	
0/18	3	0/06	T11- وجود ساختمانهای تخریب شده به عنوان عاملی در جذب معتادین و ارادل و اوباش در این محلهها	
0/06	3	0/02	01- گرایش به پشتیبانی، حمایت و مشاوره در سازمان های مدنی و غیر دولتی/	فرصت ها
0/35	5	0/07	02- تحولات فرهنگی اقشار اجتماعی منطقه و همبستگی اجتماعی و احساس تعلق مکانی بین ساکنین بافت/	
0/3	5	0/06	03- وجود بستر مناسب جهت ایجاد فرصت های شغلی خدماتی در بافت/	
0/3	5	0/06	04- وجود پتانسیل جمعیت زیاد و در نتیجه وجود قابلیت و کشش تجاری ، بازرگانی و خدماتی بالا به ویژه در لبه های بافت/	
0/15	3	0/05	05- وجود ظرفیت گسترش فعالیتهای مرتبط با اماکن مذهبی، فرهنگی/	
0/15	3	0/05	06- وجود سیستم سنتی حمایت اجتماعی (وابستگی های محله ای) در بخشهایی از بافت /	
0/06	2	0/03	07 - افزایش جمعیت منطقه به دلیل رونق ساخت و ساز و ایجاد ظرفیت مسکونی جدید و بدون خدمات	
0/2	4	0/05	08- برخورداری از سطح و روند رو به رشد باسوادی/	
0/25	5	0/05	09- استقرار مناسب منطقه در سطح شهر و دسترسی مطلوب به بازار کار و پایانه های شهری/	
0/09	3	0/03	010- ارزانی اجاره بها و هزینه های مسکن در محلات این منطقه از شهر/	
3/71	75	1		جمع

(مأخذ: نگارندگان)

نتایج ماتریس عوامل استراتژیکی داخلی و خارجی در ساختار کالبدی- زیست محیطی نشان می دهد که کل امتیاز وزن دار جدول ماتریس عوامل داخلی ۳,۸۲ و ماتریس

عوامل خارجی ۳,۸۵ می باشد. که عدد حاصله کم تر از میانگین (۴) می باشد و از قوت ها و فرصت ها به خوبی برای غلبه بر ضعف ها و تهدیدها استفاده نگردیده است و ضعف ها در ساختار کالبدی - زیست محیطی دریافت ناکارآمد منطقه ۱۰ بر قوتها غلبه دارند. و همچنین ماتریس عوامل استراتژیکی داخلی و خارجی در ساختار اقتصادی - اجتماعی نشان می دهد که کل امتیاز وزن دار جدول ماتریس عوامل داخلی ۳,۶۶ و ماتریس عوامل خارجی ۳,۷۱ می باشد. در این ساختار نیز از قوت ها و فرصت ها به خوبی برای غلبه بر ضعف ها و تهدیدها استفاده نگردیده است. و ضعف ها در ساختار اقتصادی - اجتماعی نیز دریافت ناکارآمد منطقه ۱۰ بر قوتها غلبه دارند. در اینجا نیز عدد حاصله کم تر از میانگین (۴) بوده و نشان می دهد که تهدیدها بر فرصت ها غالب هستند. و از فرصت به خوبی برای غلبه بر تهدیدها بهره جسته نشده، اما در مجموع ماتریس های عوامل خارجی در مقایسه با ماتریس های عوامل داخلی در هر دو ساختار اقتصادی - اجتماعی و کالبدی - زیست محیطی وضعیت نسبتا مساعدتری را داراست. بنابراین موقعیت راهبردی کلی برای برون رفت از وضعیت موجود و حرکت به سمت بازآفرینی شهری پایدار در ساختار اقتصادی - اجتماعی (راهبرد محافظه کارانه) و در ساختار کالبدی - زیست محیطی (راهبرد تدافعی) می باشد.



نمودار شماره (۲): موقعیت راهبردهای کالبدی، عملکردی، زیست محیطی و اقتصادی - اجتماعی (مأخذ: نگارندگان)

### • تشکیل ماتریس برنامه ریزی استراتژیک کمی (QSPM):<sup>۱</sup>

با استفاده از ماتریس QSPM یا ماتریس برنامه ریزی استراتژیک کمی، همه راهبردها مورد بررسی و اولویت بندی شده است. در واقع هر عامل استراتژیک را با استراتژی (راهبرد) مورد نظر سنجیده شده و به آن امتیاز داده شده است. جمع امتیازات در جدول محاسبه گردیده که این اعداد همان امتیاز اولویت استراتژی می باشد. به این ترتیب گزینه‌های مختلف استراتژی‌ها در ساختارهای اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی با مقدار عددی تعیین و اولویت بندی شده و با یکدیگر قابل مقایسه می باشد. در اینجا به خاطر حجم بالای جداول محاسبه ماتریس QSPM از آوردن آنها اجتناب می گردد در واقع راهبردهای حاصل گردیده در بخش پیشنهادها ارائه شده است.

### • جمع بندی و نتیجه گیری

امروزه به سبب فقدان هماهنگی در ارکان نظام برنامه ریزی، اقدامات بخشی از سوی نهادها و تصدی گری و تداخل وظایفشان در فقدان نگاه جامع به امر برنامه ریزی شهری منجر به ناکارآمدی های بیشماری در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی شهرها شده است. این درحالی است که محدودیت منابع و زمان برای رفع ناکارآمدیها، چالشی مضاعف را موجب گردیده که بدون شک در صورت عدم تغییر در رویکرد و رویه های حاضر، آینده پرمخاطره ای را می توان برای شهرها متصور شد. موضوع بافت های ناکارآمد شهری موضعی پیچیده و چندبعدی است و بسیاری از متغیرهای مربوط به این موضوع در دنیای واقعی، متغیرهای غیرقابل سنجش هستند. لذا بایستی هرگونه مسائل و موضوعات درارتباط با بافت های ناکارآمد شهری به صورت نگاه چند بعدی و ترکیبی از عوامل مختلف مورد سنجش و ارزیابی قرا گیرد. در این پژوهش منطقه ۱۰ شهر تهران به عنوان نمونه ای از بافت های ناکارآمد مورد بررسی و کندو کاو قرار گرفت و مشخص گردید دلایل ناکارآمدی بافت این منطقه از شهر با توجه به نوع شکل گیری بافت آن صرفا مشکلات کالبدی نبوده بلکه این بخش از شهر تهران، در وهله اول مشکلات اقتصادی است که گریبان گیر ساکنین این بافت ها می باشد. با ارزیابی میزان پایداری و ناپایداری بافت براساس شاخص ها و متغیرهای تحقیق و با روش ضریب آنتروپی مقدار

<sup>۱</sup>- Quantitative Strategic Planning Matrix

وزنی شاخص های کالبدی برابر با ۰/۸۹۱ کم ترین ناپایداری و شاخص های اقتصادی با مقدار وزنی ۰/۳۱۸ بالاترین ناپایداری را به خود اختصاص داده اند. نتیجه ارزیابی شاخص ها نشان داد بافت این منطقه به لحاظ شاخص های اقتصادی و زیست محیطی و اجتماعی به ترتیب اولویت ناپایدار بوده و درنهایت اثرات این ناپایداری است که در بافت کالبدی این منطقه رخنه نموده و نمود عینی پیدا کرده است. بنابراین می توان گفت که ابتدا با رویکرد **بازآفرینی اقتصاد مدار** و در ادامه **بازآفرینی اجتماع مبناء** می توان تاحدی از ناپایداری این بخش از بافت های ناکارآمد شهر تهران کاسته و در ادامه نتایج این نوع بازآفرینی در عناصر کالبدی و زیست محیطی نیز رویت خواهد شد.

اما راهبردهای که از ماتریس (QSPM) حاصل شده است برای برون رفت از وضع موجود بافت ناکارآمد در منطقه ۱۰ شهر تهران و حرکت به سوی جذب سرمایه گذار و استفاده از پتانسیل های بافت و کنترل آثار منفی بافت های ناکارآمد و درنهایت تحقق بازآفرینی پایدار به ترتیب اولویت بر اساس امتیاز نهایی به شرح ذیل پیشنهاد می گردند.

جدول شماره ۹: راهبردهای ترکیبی در ابعاد اقتصادی-اجتماعی و کالبدی-زیست محیطی در جهت تحقق بازآفرینی شهری پایدار

رتبه	امتیاز QSPM	راهبرد	ابعاد	نوع راهبرد
۵	۲۳.۲۵	SO1- توسعه مراکز تولیدی و توزیعی فعالیت های خدماتی در منطقه به منظور جذب سرمایه و رشد اقتصادی با استفاده از پتانسیل جمعیت زیاد و کشش تجاری، بازرگانی و خدماتی ویژه در لبه های حاشیه ای منطقه	اقتصادی-اجتماعی	توسعه شهری
۴	۲۳.۴	SO2- گسترش فعالیت های مرتبط با اماکن مذهبی، فرهنگی با استفاده از درآمد اقتصادی بالای منطقه به ویژه در شریان های اصلی ارتباطی بمنظور افزایش فرصت های شغلی و کاهش بیکاری جوانان	اجتماعی	
۱۵	۲۱.۵	SO2- تشویق ساکنین محلات بافت فرسوده منطقه ۱۰ تهران به استفاده از ظرفیت های تجاری و خدماتی و گردشگری محلات جهت استقرار فعالیت های مسکونی، خدماتی و تولیدی در یک مجموعه مسکونی و استفاده از تمام ظرفیت های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محلات	کالبدی-زیست محیطی	



		جهت خروج از نابسامانی کالبدی		
۱	۲۳.۹۸	SO5- ساماندهی و تشویق ساکنین و سرمایه گذاران منطقه جهت سرمایه گذاری و توسعه فعالیت های اقتصادی، فرهنگی و توریستی در اراضی بایر و مناطق متروکه منطقه با اعطای تسهیلات و اعتبارات بازسازی و نوسازی شهری	اقتصادی - اجتماعی	نوع
۱۴	۲۱.۸۷	ST2- تشویق سرمایه داران بخش خصوصی و دولتی به سرمایه گذاری در بافت فرسوده منطقه و ایجاد راسته های تجاری و خدماتی و گردشگری در مناطق فرسوده و فقیر منطقه بمنظور جذب سرمایه گذاران غیر بومی و افزایش قیمت زمین و واحدهای مسکونی محلات فقیر و کم بضاعت		
۱۳	۲۲.۳۲	ST4- توسعه صنایع دستی و مشاغل خانگی و ایجاد واحدهای مسکونی کوچک به صورت چند منظوره از طریق ایجاد شرکت های تعاونی محلی		
۱۲	۲۲.۴۷	ST2- تدوین ضوابط و مقرراتی جهت حل مسأله مالکیت، به ویژه مالکیت های وقفی و مشاع جهت جلوگیری از تداوم فرسودگی کالبدی و استهلاک ساختمان های قدیمی از طریق اعطای تسهیلات و اعتبارات به مالکان جدید جهت نوسازی و بهسازی ساختمان ها	کالبدی - زیست محیطی	
۷	۲۳.۱	ST4- توسعه برنامه های شهری کالبدی در زمینه بهسازی و نوسازی معابر در راستای نیازهای کالبدی، اجتماعی و اقتصادی ساکنین منطقه		
۲	۲۳.۷۴	WO1- افزایش ساخت و ساز و نوسازی واحد های مسکونی و ایجاد مراکز و راسته های تجاری جدید بمنظور جذب سرمایه و پاسخ گویی به نیازهای جمعیتی آینده.	اقتصادی - اجتماعی	محافظه کارانه
۱۱	۲۲.۹۱	WO5- بهره گیری از موقعیت فضایی مناسب منطقه در شهر (قرار گیری در بین محور آزادی-امام حسین و مرکز تجاری شهر) و ایجاد واحدهای تجاری و اقتصادی در حاشیه شمالی منطقه و توسعه مناطق مسکونی در بخش های جنوبی منطقه بمنظور تقسیم فضایی اقتصادی و		

		دوری واحد های مسکونی از ترافیک و آلودگی صوتی و هوا		
۹	۲۲.۹۴	WO1- توسعه زیر ساخت ها و خدمات زیربنایی و تأسیسات شهری از طریق تحول و تقویت مدیریت شهری بمنظور ساماندهی بافت کالبدی شهری	کالبدی-زیست محیطی	
۱۶	۲۱.۵	WO5- ساماندهی فعالیت های اقتصادی، مذهبی، فرهنگی و توریستی در بافت کالبدی بمنظور ایجاد و توسعه مراکز فرهنگی، فضاهای سبز، فضاهای آموزشی و ورزشی مورد نیاز ساکنین بافت براساس ظرفیت ها و امکانات موجود	کالبدی-زیست محیطی	
۳	۲۳.۵۶	WT1- تقویت حس تعلق مکانی در محله و ایجاد مشارکت و همبستگی بین ساکنین جدید و قدیمی از طریق اجرای برنامه های اجتماعی و کالبدی عمران و نوسازی و توزیع بهینه جمعیت براساس ظرفیت اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و فرهنگی محلات	اقتصادی-اجتماعی	تدافعی
۸	۲۲.۹۶	WT4- تقسیم بندی کالبدی محلات منطقه به منظور ساخت خانه های ویلایی و آپارتمانی بمنظور جلوگیری از ناهنجاری های اجتماعی و فرهنگی	اقتصادی-اجتماعی	
۶	۲۳.۱۸	WT3- توجه به معماری و شهرسازی بومی منطقه و طراحی شهری و نمای ساختمان ها بر اساس سازگاری با شرایط طبیعی منطقه و اصول شهرسازی ایرانی-اسلامی به ویژه در شریان های ارتباطی اصلی	کالبدی-زیست محیطی	
۱۰	۲۲.۹۳	WT4- نظارت بر ساخت و ساز و رعایت اصول مهندسی بمنظور افزایش استحکام ابنیه ها و جلوگیری از آسیب های ساختاری موجود در ابنیه ها و بافت کالبدی و عدم استحکام و مقاومت در برابر سوانح طبیعی	کالبدی-زیست محیطی	

مأخذ: نگارندگان

## منابع و مآخذ

- ۱- پوراحمد، ا.، حبیبی، ک.، کشاورز، م. ۱۳۸۹. سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکرد نو در بافت های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، شماره اول
- ۲- زیویار، پ.، عظیمی، آ.، فرجی ملایی، ا. ۱۳۹۳. برنامه ریزی و مدیریت نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری. چاپ اول، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی (ره). ۱۶.
- ۳- سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهر داری تهران. ۱۳۹۰. سالنامه آماری شهر تهران، شهرداری تهران
- ۴- سازمان نوسازی شهر تهران. ۱۳۹۴. مستند نگاری پروژه های شاخص شهر تهران (نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران). چاپ اول. انتشارات شهرداری تهران
- ۵- شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران. ۱۳۹۳. شیوه نامه تعیین محله ها و محدوده های هدف بازآفرینی شهری و راه کارهای اجرایی آن، وزارت راه شهرسازی. ۸.
- ۶- کشاورز، م. ۱۳۸۹. سنجش و ارزیابی رویکرد توسعه پایدار و امکان کاربست آن در بازآفرینی بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر خرم آباد). رساله دکتری، دانشگاه تهران. ۱۹.
- ۷- فرجی مولایی، ا. ۱۳۸۹. انواع روش های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری. ماهنامه اطلاع رسانی، آموزشی و پژوهشی، شماره ۵۴. ۱۵
- ۸- لطفی، س. ۱۳۹۱. تبارشناسی بازآفرینی شهری، از بازسازی تا نوزایی. چاپ اول. انتشارات آذرخش
- ۹- مختاری ملک آبادی، ر.، ابراهیمی، م.، کرمی، آ. ۱۳۹۴. تدوین استراتژی های راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر جهرم با استفاده از مدل SWOT. فصلنامه آمایش محیط، دوره ۸، شماره ۲۹، تابستان. ۱۸۱-۱۸۰
- ۱۰- معینی فر، ف.، پاکشیر، ع.، شعله، م.، حاجی پور، خ. ۱۳۹۲. بازآفرینی بافت های فرسوده با رویکرد مشارکت جویانه در جهت نیل به اهداف توسعه پایدار. اولین کنفرانس ملی معماری و فضاهای شهری پایدار، مشهد.
- ۱۱- مفیدی، م. و همکاران؛ (۱۳۹۳)، رویکردها و سیاست های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، فصلنامه مطالعات شهری، دانشگاه کردستان، شماره ۹. ۲۲.

- ۱۲- نصیری، ا. ۱۳۹۲. تحلیل ناپایداری مکانی- فضایی بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی منطقه ۱۰ شهرتهران). فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۱. ۲۸۰-۲۶۹
- ۱۳- نوریان، ف.، آریانا، ا. ۱۳۹۱. تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری. نشریه هنرهای زیبا، دوره ۱۷، شماره ۲. ۱۷
- 14- Cheuk Man HO, Edmond, (2012), Renewing the urban regeneration approach in Hong Kong, Discovery-ss student E-journal, College of Liberal Arts and Social Sciences, Hong Kong
- 15- Roberts, Peter & Sykes, Hugh (2000), Urban Regeneration (A hand book), SAGE Publications, New Delhi
- 16- Couch, Chris & Dennemann, Annkatrin (2000) Urban regeneration and sustainable development in Britain, Cities journal, Vol. 17, No. 2, pp. 137-147
- 17- UNDP (2004) Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region, Priority Actions Program Regional Activity Centre.