

## تبیین اثرات سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مورد پژوهی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران)<sup>۱</sup>

پانته آ ابوذری

دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

یوسفعلی زیاری<sup>۲</sup>

دانشیار گروه جغرافیا، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۲/۲۷ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۵/۲۶

### چکیده

از جمله سیاست‌های مؤثر و حساس توسعه شهری را می‌توان برنامه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری دانست که در ابعاد مختلف اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی قابل تجزیه و تحلیل هستند که شناسایی وضعیت کالبدی - عملکردی این بافت‌ها به منظور برنامه‌ریزی و مدیریت حفظ و نگهداری آنها از اقدامات اولیه و مهمی است که باید صورت پذیرد. وجود بافت‌های فرسوده شهری در شهر تهران و اجرای سیاست‌هایی توسط دولت و شهرداری با هدف احیای آن، دارای آثار متفاوت بر بافت شهری و کیفیت زندگی شهروندان بوده است که سنجش آثار این سیاست‌ها، مزیت‌ها و ضعف‌های این طرح‌ها را مشخص می‌کند. بنابر این هدف این پژوهش، تبیین آثار سیاست‌های مداخله در بافت فرسوده در منطقه ۱۲ شهر تهران می‌باشد. روش این مقاله، توصیفی-تحلیلی بوده و ابزار جمع‌آوری داده‌ها بصورت پرسشنامه و جهت تحلیل از T تک نمونه‌ای، آزمون همبستگی اسپیرمن، آزمون فریدمن از نرم افزار Spss و جهت تحلیل عاملی تأییدی از نرم افزار Liserel مورد استفاده قرار گرفته است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که سیاست‌های اجرا شده در راستای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ منجر به بروز ناپایداری شده و همچنین رابطه معناداری بین سطح مولفه‌های اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی و اجرای سیاست‌های بهسازی و نوسازی وجود دارد. بنابراین تحلیل سیاست‌ها مبتنی بر بازآفرینی پایدار شهری یکپارچه نگر بوده و تمامی ابعاد که تحت تأثیر اجرای سیاست‌ها در بافت فرسوده صورت می‌پذیرد را مورد سنجش قرار می‌دهد. نتایج تحلیل عاملی نشان از برازش مناسب این مدل جهت سنجش آثار سیاست‌های بهسازی و نوسازی در مناطق شهر تهران دارد.

**واژگان کلیدی:** تبیین، بافت فرسوده، سیاست‌ها، بهسازی و نوسازی، منطقه ۱۲ شهر تهران.

۱- این مقاله مستخرج از رساله دکتری خانم پانته آ ابوذری با عنوان "تبیین اثرات سیاست‌های حاکم بر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مورد پژوهی: شهرداری منطقه ۱۲ تهران)" با راهنمایی دکتر یوسفعلی زیاری در دانشگاه آزاد اسلامی تهران مرکزی است.

۲- (نویسنده مسئول) Yousef-ziari@yahoo.com

## مقدمه

از دهه ۱۹۷۰ میلادی شهرهای بزرگ جهان با مشکلات ناشی از فرسودگی بافت روبه‌رو شدند (Liu, et al, 2017:1). Sutton, 2008:3). حامیان طرح‌های بهسازی و نوسازی به مزایای شامل بازسازی مناطق شهری، بهبود کیفیت زندگی شهری، ارتقاء توسعه پایدار و پیشگیری از فجایع شهری اشاره کرده‌اند (Chao & Hsu, 2018: 163. La rosa et al, 2017:180). طرح‌ها و سیاست‌های اجرا شده مبتنی بر رویکرد طرح‌های ساماندهی بافت فرسوده شهری در عصر جهانی‌سازی بر بازساخت کالبدی و رشد اقتصادی در راستای انباشت سرمایه تأکید داشته و بی توجه به بعد اجتماعی و شبکه‌های اجتماعی در این بافت‌ها بوده است (Zhai & Kam Ng, 2013, p.14). که این خود منجر به سرانجام نرسیدن طرح‌های بهسازی و نوسازی و همچنین روبه‌رو شدن با مشکلات زیاد و توقف‌های طولانی پروژه‌ها شده است (Naghdi.kolivand, 2015:2). در حال حاضر، نمونه‌هایی از کارهای بهسازی در بافت‌های شهری با حجم کار بسیار زیاد و چشم‌گیر، انجام شده است. اما به نظر می‌رسد، از آنجا که "مردم" در تهیه، اجرا و نظارت بر این طرح‌ها، نقش جدی نداشته‌اند، طرح‌های مذکور از اهداف خود باز مانده و بهسازی قابل قبول و کارآمدی انجام نگردیده است (Bottero et al, 2016: 923). آن چه که بیشتر در این گونه برنامه‌ها اتفاق افتاده را می‌توان به چند مفهوم "مداخله"، "تملک"، "تخریب" و "تسطیح" خلاصه نمود. در حالی که در مورد پدیده بهسازی بافت به صورت جدی در کالبد بافت‌های قدیمی، عملکرد قابل توجهی به چشم نمی‌خورد. با اضافه نمودن "عدم مشارکت مردم" در روند تهیه و اجرای این گونه برنامه‌ها، می‌توان گفت که بدین ترتیب تقریباً هیچ یک از این برنامه‌ها به هدف "بهسازی پایدار" نرسیده‌اند. علاوه بر این می‌توان اضافه نمود که اقدامات مذکور طی سال‌های اخیر، به شدت تحت تاثیر نظام سیاسی وافت و خیزهای آن در کل کشور بوده است و عمدتاً به نتایج گروهی توجه داشته تا به مصالح و نیازهای عامه مردم. در غالب این طرح‌ها، ظاهراً این نکته فراموش گردیده که همان‌طور فرسایش یک پدیده "فراگیر" و "دائمی" است، برنامه‌های مقابله نیز بایستی "جامع" و "پویا" باشند، چرا که با مردم و زندگی آنها سروکار دارند. واقعیت امر این است که طرح‌های بهسازی و نوسازی در شهرهای ایران با شکست رو به رو شده‌اند و به اهداف خود نرسیده‌اند که نیاز به ارزیابی اثرات این طرح‌ها در کشور را نشان می‌دهد. از نمونه شهرهایی که در ایران از لحاظ وسعت بافت فرسوده شرایط ویژه و خاصی دارا می‌باشد شهر تهران می‌باشد که می‌توان به الگوی شهرهای ایرانی از آن یاد کرد. وسعت و میزان جمعیت قابل توجهی در بافت‌های فرسوده شهری در شهرهای ایران زندگی می‌کنند. طبق آخرین آمار، در حال حاضر ۷۶۳۵۴ هکتار بافت فرسوده در ۴۹۵ شهر ایران وجود دارد (Faraji v hamkaran, 2017:55). شهر تهران نیز از مجموع ۶۱ هزار و ۵۵۳ هکتار مساحت مناطق شهری دارای ۳ هزار و ۲۶۸ هکتار مساحت بافت فرسود شهری است که بر اساس شواهد و آمارهای غیررسمی عنوان شده از سوی متولیان امر در وزارت راه و شهرسازی، بعد از گذشت هشت سال از برنامه ده ساله تعیین شده، کمتر از ۱۰ درصد از مساحت بافت فرسوده شهر تهران، نوسازی شده و بررسی‌های صورت گرفته در شهر تهران نیز حاکی از نوسازی ۱۵ درصد از محدوده‌های فرسوده از ابتدای سال ۱۳۸۰ می‌باشد که به وضوح شکست سیاست‌های بهسازی و نوسازی را نشان می‌دهد (Naderi khorshidi, hamkaran, 2014:102). از میان مناطق تهران، مناطق ۱۰، ۱۲ و ۱۱

به ترتیب دارای بیشترین سهم بافت فرسوده نسبت به مساحت منطقه هستند و حدود ۱۰ درصد بافت فرسوده شهر را تشکیل می‌دهند؛ که بدین جهت مورد پژوهی این مطالعه منطقه ۱۲ شهر تهران تعیین شده است. منطقه ۱۲ شهر تهران با داشتن عناصر فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی متعدد، یکی از مهم‌ترین و حساس‌ترین نقاط شهری محسوب می‌شود. این منطقه به دلیل قدمت زیاد از جمله بافتهای فرسوده شهری به شمار می‌رود و به علت کمبود امکانات و خدمات و تجهیزات شهری در این منطقه، از یک طرف، و نفوذ کاربری‌های تجاری و فرامنطقه‌ای، از طرف دیگر، بخش زیادی از ساکنان قدیمی منطقه را ترک کرده و واحدهای مسکونی به انبار و کارگاه تبدیل و اسکان کارگران این واحدها شده است. بخشی از واحدهای مسکونی درون بافت مخروبه و متروکه شده و به صورت مأمّن و مسکن معتادان، فروشندگان و توزیع کنندگان مواد مخدر و مجرمین و کجروان اجتماعی درآمده و باعث ناامنی اجتماعی و در نتیجه دامن زدن به گریز جمعیت شده است. روش مورد استفاده در این مقاله، توصیفی-تحلیلی بوده و بدین منظور ابتدا با استفاده از روش توصیفی به بیان اطلاعات اسنادی و ارائه تعاریف، و چارچوب نظری پژوهش پرداخته شده و سپس با استفاده از روش تحلیلی به تشریح اثرات سیاستهای حاکم بر بافت فرسوده شهری در منطقه ۱۲ شهر تهران پرداخته می‌شود. این تحلیل با بهره‌گیری از داده‌های میدانی (پرسشنامه و مشاهده مستقیم) و کتابخانه‌ای (فیش برداری) صورت می‌پذیرد. به منظور تعمیم نتایج و دستیابی به اهداف پژوهش از آزمون‌های T تک نمونه‌ای، آزمون همبستگی اسپیرمن، آزمون فریدمن و تحلیل عاملی تأییدی استفاده شده است. که در جهت آزمون‌های آماری از نرم افزار Spss و جهت تحلیل عاملی تأییدی از نرم افزار Lisrel استفاده شده است. خانوارهای ساکن منطقه ۱۲ شهر تهران جامعه آماری این تحقیق را تشکیل می‌دهند که روش نمونه‌گیری تصادفی و به منظور تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده می‌گردد. بنابراین جامعه آماری تحقیق در بخش ساکنین منطقه شامل ۷۹۴۷۹ خانوار می‌باشد که طبق فرمول کوکران ۳۸۲ خانوار با سطح خطای ۰,۰۵ به عنوان حجم نمونه تعیین شده است. در نهایت ۴۰۰ پرسشنامه توزیع شده و ۳۸۴ پرسشنامه کامل از بین آنها در تحلیل استفاده شده است. بررسی روند تحولات و تغییرات بافتهای فرسوده منطقه ۱۲ نشان می‌دهد که به طور کلی استراتژی‌های دولت تاکنون در نوسازی بافت فرسوده موفقیت آمیز نبوده است. تاریخچه سیاست‌های بهسازی و نوسازی از سیاست‌های کالبدی یا به اصطلاح بولدزری تا سیاست‌های مشارکتی، طیف متنوعی از سیاست‌ها را نشان می‌دهد. با توجه به نقصان‌ها و اثرات منفی رویکرد کالبدی به مسئله بافت فرسوده، رویکرد جدید در کشور شهروند محور بوده و سعی در حذف دخالت دولت در مسئله نوسازی دارد. سیاست‌های گوناگون برگرفته از رویکردهای مختلف دارای آثار مختلفی بر بافت فرسوده بوده است. بر این مبنا این پژوهش در پی دستیابی به دو هدف اصلی می‌باشد. هدف اول تبیین آثار سیاست‌های مداخله در بافت فرسوده در منطقه مورد مطالعه بوده و هدف دوم برآزش مدل سنجش آثار سیاست‌های مداخله در بافت فرسوده شهری که در این پژوهش ارائه گردیده است.

### چارچوب نظری پژوهش

مؤسسه املاک و مستغلات هنگ کنگ (HIREA, 2010)، در طرح پژوهشی با همکاری دیگر ارگان‌های مربوطه با عنوان گزارش بررسی استراتژی نوسازی شهری، به بررسی استراتژی‌های کلان شامل بازسازی، توانمندسازی، احیا

و مرمت در شهرهای کشور هنگ کنگ می‌پردازند. این گزارش در نهایت نتیجه‌گیری می‌کند که یک استراتژی اقتصادی مناسب برای توسعه اقتصادی که ابعاد اقتصادی و اجتماعی را دربر می‌گیرد می‌تواند به طور مؤثر مشکلات مشکلات فرسایش شهری را از بین ببرد، کیفیت زندگی و شرایط محیطی جامعه را بهبود می‌بخشد و چشم انداز شهرک هنگ کنگ را به نحو پایدار بهبود می‌بخشد. بورئی و همکاران (2012)، در مقاله‌ای با عنوان نوسازی شهری: استراتژی‌هایی برای بازآفرینی حومه‌های مسکونی با تراکم بالا، به ارائه یک روش برای تجزیه و تحلیل چند رشته‌ای، در مورد مطالعه مورد خاص (منطقه Pilastro در بولونیا)، با هدف ارزیابی، می‌پردازد که جنبه‌های متفاوتی از کیفیت ساختار (اجتماعی، عملکردی، فنی و محیط زیست) با هدف شناسایی استراتژی‌های مداخله و مدل‌هایی جهت کاهش مشکلات شناسایی شده است. پالومبو و همکاران (2017)، در مقاله‌ای با عنوان استراتژی‌ها برای نوسازی شهر رم، چنین نتیجه‌گیری می‌کند که بازآفرینی شهری به همراه همکاری با دولت، و ایجاد مکان‌هایی برای جلب مشارکت شهروندان، در راستای ارائه طرح‌هایی که دستیابی به توسعه پایدار شهری را ممکن سازد منجر به تکامل اجتماعی شده و در مواردی که سیاست‌های نوسازی شهری منجر به ناپایداری شهری به عنوان یک مانع بروز می‌یابد. چائو و هسو (2018)، در مقاله‌ای با موضوع اثرات سیاست‌های نوسازی شهری در کشور تایوان...، چنین نتیجه‌گیری می‌کنند که سیاست‌های دولتی در عین حال که دارای اهمیت هستند موجب مشکلات جدیدی در توسعه شهری شده‌اند که از جمله آنها می‌توان به افزایش ترافیک و تراکم جمعیت و کمبود فضاهای باز می‌باشد. علت این مشکلات حاصل از این سیاست‌ها، عدم هماهنگی اهداف و راهبردهای توسعه در مقیاس منطقه‌ای و ملی با طرح‌هایی در سطح شهری و محلی است. علت دیگر عدم موفقیت دولت را در سیاست‌های بهسازی و نوسازی بهره‌گیری از یک روش جلب مشارکت دانسته که طبق شواهد این روش شکست خورده می‌باشد که نیاز به بهره‌گیری از انواع روش‌های مشارکتی را در این بخش پیشنهاد کرده‌اند. از نتایج مطالعات خارجی چنین بر می‌آید که در مورد سیاست‌های بافت فرسوده سیاست‌هایی موفق می‌باشند که مبتنی بر بازآفرینی پایدار و مشارکت جویانه می‌باشند که در این راستا الگوی سنجش سیاست‌ها که در این پژوهش پیشنهاد شده نیز مبتنی بر بازآفرینی پایدار می‌باشد. در زمینه مطالعات داخلی می‌توان به چند پژوهش که در همین سال‌های اخیر صورت پذیرفته اشاره کرد. فرجی و همکاران (۱۳۹۶)، در مقاله‌ای با عنوان « بررسی سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر کرج)، نتیجه می‌گیرند که سیاست‌های مهم نوسازی به ترتیب اولویت سیاست اجرای پروژه‌های محرک توسعه، پشتیبان و زیربنایی در محلات فرسوده، استفاده از ظرفیت فکری و مالی مردم و بسترسازی مدیریت یکپارچه در محدوده بافت فرسوده است. همچنین عوامل مؤثر بر سیاست‌های نوسازی عبارتند از ساده‌سازی فرایندها و مراحل اقدام برای نوسازی ساختمان‌ها در محلات فرسوده و حمایت از تشکیل دفاتر خدمات نوسازی محلات به علاوه سازوکارهای حمایتی برای تسریع در فرایند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و استفاده از تشکل‌های مردم نهاد در محدوده و محلات فرسوده به عنوان عوامل تأثیر پذیر بر موضوع نوسازی مشخص شده‌اند. محمدی (۱۳۹۷) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان ارزیابی عملکرد شهرداری منطقه یک در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده محله امامزاده قاسم، چنین نتیجه می‌گیرد که اجرای اکثر طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با عدم موفقیت روبه‌رو می‌گردند که این موضوع سالانه خسارت جبران

ناپذیری به بدنه ارگان‌های مسئول زده، همچنین انرژی و زمان زیادی را به هدر می‌دهد. عوامل متفاوتی از قبیل عدم وجود برنامه مناسب، عدم وجود طرح‌های کارآمد و مطالعه شده، ضعف جنبه‌های تشویقی ضوابط در نظر گرفته شده، عدم مدیریت صحیح طرح‌ها، عدم هماهنگی ارگان‌های مسئول در اجرای طرح، تغییر در سیاست‌ها و روش‌های برنامه‌ریزی - اجرا - نظارت به دلیل تغییر مدیران، و نگرش‌ها، عدم مشارکت مردم در برنامه‌ریزی و بی‌توجهی به نظرات آنها باعث شکست این طرح‌ها شده است. همانطور که بررسی مطالعات داخلی نشان می‌دهد روش متقن و دقیقی جهت سنجش آثار سیاست‌های بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده در شهرهای ایران وجود ندارد که مبتنی بر آن بتوان به تبیین آثار این سیاست‌ها پرداخت. نتایج مطالعات خارجی نیز نشان می‌دهد که تحلی آثار سیاست‌ها باید مبتنی بر ملزومات توسعه پایدار شهری و اهداف اجتماعی همچون جلب مشارکت ساکنین باشد.

### بازآفرینی پایدار شهری

پارادایم پایداری یا توسعه پایدار در پی دستیابی به شیوه‌های بهینه در رفع چالش‌ها، بحران‌های زیست‌محیطی و معضلات توسعه شهری و به منظور ارتقای کیفیت زندگی و ایجاد موازنه بین رشد و توسعه و حفاظت از محیط زیست مطرح شده است (Bahrini, hamkaran, 2014:22). به طور کلی پایداری، به طور گسترده به عنوان یک چارچوب مفهومی مهمی برای تعیین موقعیت توسعه شهری و سیاست شهری و فراهم کردن زمینه برای مبانی نظری قابل توجه در برنامه‌ریزی، معماری و طراحی شهری در نظر گرفته می‌شود (Williams et al., 2000). توافق رو به رشدی وجود دارد، مبنی بر این که پایداری هدفی است که ارزش تلاش دارد. این توافق با در نظر گرفتن برخی از عناصر اصلی که یک جامعه را پایدار می‌سازد، در حال ظهور است. بیشتر کارشناسان بر این باورند که جامعه پایدار از توازن عدالت اجتماعی، یکپارچگی اکولوژیکی و رونق اقتصادی حاصل می‌گردد (Krizek, 2010).

در دهه ۱۹۹۰، در ادبیات اخیر دنیا برای مداخله در بافت‌های مسئله دار شهری رویکرد نوینی تحت عنوان بازآفرینی شهری مطرح شد و به عنوان رویکردی قابل قبول که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی و توانمندسازی را در بر می‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. در این اقدام فضای شهری جدید حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (Habibi, Maghsoudi, 2007:5).

بازآفرینی شهری پایدار توسعه‌ای است که تأثیرات بلندمدت پایدار ایجاد نماید و درعین حال به مسائل اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی توجه داشته باشد. این مسئله چشم‌انداز بلندمدت سه رکن پایداری را در بر می‌گیرد که در قلب و هسته اصلی بحث قرار گرفته است. بازآفرینی شهری می‌تواند ابزاری مؤثر برای ارتقای پایداری و تقویت کیفیت زندگی در سطح کلان باشد؛ چنانچه اصول تشویق به مشارکت، ساخت شخصیت اجتماعی، پیشرفت عدالت، ارتقای محیط، حیات‌بخشی و تقویت رشد اقتصادی متعاقب آن قابل مشاهده باشند. در بازآفرینی پایدار شهری، گونه‌های جدید نهادی شکل می‌گیرند که تلاش می‌کنند برنامه‌های بازآفرینی اجتماع‌محور را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا، به صورتی که همه کنشگران را شامل گردد، بسط و توسعه دهند. رویکرد بازآفرینی پایدار شهری، یک

راهبرد یکپارچه از فرآیند تصمیم‌سازی را ارائه می‌دهد که فراگیر، رقابت آمیز و از لحاظ محیطی پایدار است (Bahrini, hamkaran, 2014:22-24).

بازآفرینی پایدار شهری تبدیل و دگرگونی یک مکان است که نشانه‌های ناپایداری، فقر و کاهش کیفیت زندگی در ابعاد زیست محیطی، فیزیکی، اجتماعی و یا اقتصادی در آن دیده می‌شود (Furlan et al, 2018: 123). بازآفرینی شهری به‌عنوان تنفس زندگی جدید در یک جامعه بیمار است که بهبود طولانی مدت کیفیت زندگی در محله را با تأمین نیازهای اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی به صورت پایدار به ارمغان می‌آورد (Rogers, 2011,3). بازآفرینی شهری را باید تاثیر گذارترین رویکرد معاصر در حوزه توسعه شهری به شمار آورد. یکی از مهمترین دلایل این امر، ظرفیت بالای این رویکرد در پرداختن به ابعاد متنوعی از واقعیت شهر است که تحت دو زیر گروه اصلی ساختارهای کالبدی و اجتماعی قابل طبقه‌بندی است (Galdinin, 2005: 2).

پایداری در رهیافت بازآفرینی شهری دارای پنج نقش است: ارائه یک راه حل پایدار، توسعه مدیریت متعادل اقتصادی، اجتماعی و محیطی، حمایت از نسل آتی، توزیع متعادل هزینه منفعت، ارتقاء فعالیتهای اقتصادی به منظور افزایش کیفیت محیطی. اگر رویکرد به بازآفرینی، اجتماع مدار، یکپارچه، جامع و راهبردی و انعطاف پذیر باشد آنگاه به خودی خود رویکرد پایدار به بازآفرینی خواهد بود (LUDA E-compendium, Handbook E2, 44). بازآفرینی شهری واجد اهداف بلند مدت و راهبردی است که ساختاردهی مجدد اقتصادی، اجتماعی، محیطی، مهندسی مجدد شهر -منطقه را در چارچوب اهداف توسعه پایدار ترکیب می‌کند.

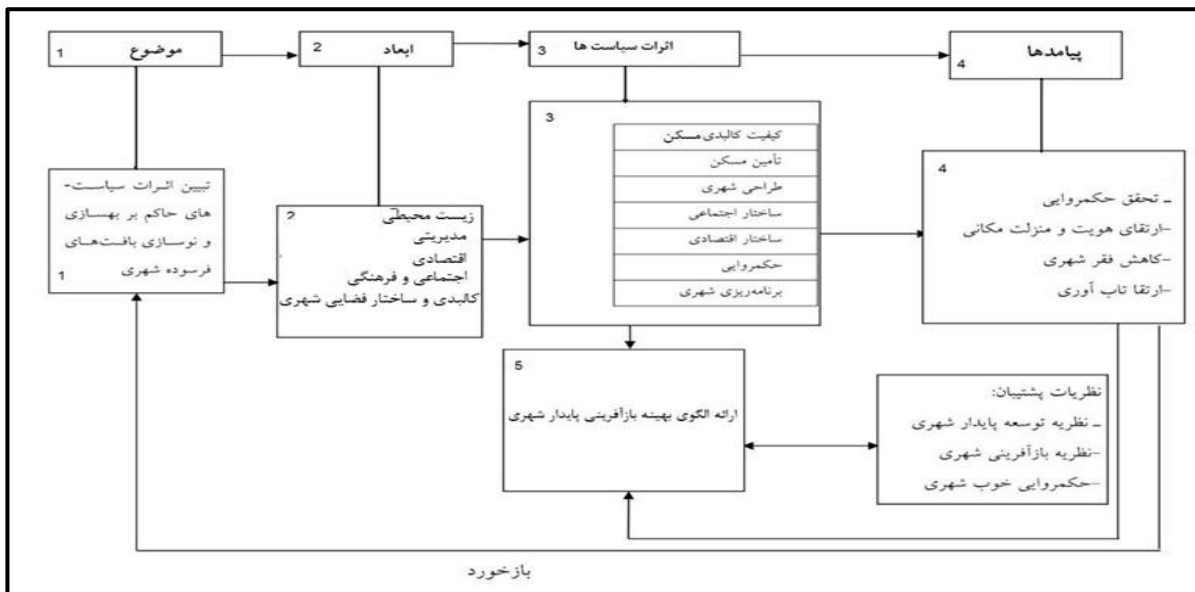
جدول شماره ۱: مولفه‌ها و ویژگی‌های رویکردهای بازآفرینی پایدار شهری

| ابعاد/رویکرد                 | بعد اقتصادی  | بعد اجتماعی   | بعد کالبدی  | بعد زیست محیطی  | اندیشه‌های و رویدادهای موثر  |
|------------------------------|--|---|---|---|--|
| رویکرد بازآفرینی شهری        | - شراکت بخش های دولتی، خصوصی و داوطلبانه<br>- تغییر ماهیت شهرها از مراکز تولید به مراکز مصرف<br>- تأثیر اقتصاد خدمات محور بر ابعاد مختلف بازآفرینی | - آغاز توجه به مردم و نقش های مشارکت های محلی<br>- استفاده از نقش فرهنگ در جامعه در اجرای سیاست های بازآفرینی   | - تداوم توسعه مجدد استفاده از زمین های قهوه ای و بازیافت آنها<br>- استفاده بهینه از سرمایه های کالبدی<br>- پرهیز از پروژه های کلان مقیاس<br>- تأکید بر احیای مراکز شهری | - آغاز توجه به معضلات زیست محیطی<br>- توجه به محدودیت منابع زمین و انرژی                                  | - تأثیر تغییر ساختارهای اقتصادی و خدماتی شدن اقتصاد (حرکت از فوردیسم به پسافوردیسم)<br>- حرکت به سوی شکل جامع‌تری از سیاست گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل های یکپارچه<br>- تأثیر رویکردهای مبتنی بر شراکت               |
| رویکرد بازآفرینی پایدار شهری | - تأثیر مقوله اقتصاد خلاق<br>- تأثیر رویکردهای یکپارچه در مسائل اقتصادی<br>- تأثیر ادغام اقتصاد و فرهنگ و صنایع فرهنگی                             | - تقویت نقش مردم در طراحی و اجرای طرحهای پایدار شدن<br>- تقویت نهادهای مدنی و مشارکت های مردمی در طراحی و اجراء<br>- تأثیر رویکردهای یکپارچه در مسائل اجتماعی | - استفاده از زمین های قهوه ای و بازیافت آنها<br>- استفاده بهینه از سرمایه های کالبدی  | - تشدید تأثیر بحث های زیست محیطی در طرح های توسعه شهری و توسعه مجدد<br>- بازیافت زمین های محدوده های شهری | - تأثیر پارادایم پایداری و توسعه پایدار<br>- تداوم تغییرات ساختاری اقتصادی<br>- تأثیر اقتصاد خلاق بر اندیشه‌های بازآفرینی شهری<br>- تأثیر اندیشه‌های نوشهرسازی، شهر فشرده و رشد هوشمند<br>- تقویت و تسلط رویکردهای یکپارچه |

Source :Bahrini,hamkaran,2014:23

چهار محور کلیدی به عنوان اهداف کلان در فرآیند تدوین برنامه بازآفرینی پایدار شهری:

- تحقق حکمروایی شهری (در راستای احیاء و ارتقای انسجام اجتماعی ساکنان بافت فرسوده در برنامه بازآفرینی پایدار شهری)
- ارتقاء هویت و منزلت مکانی (حفاظت از ارزشها در محدوده ها و محله های تاریخی شهر)
- کاهش فقر شهری (با رویکرد توانمندسازی ساکنان بافت فرسوده و پیشگیری از بازتولید فقر در این محدوده‌ها)
- ارتقاء تاب آوری شهری (تجهیز و مقاوم سازی شهر در مواجه با سوانح) (Zangishei,2018:21).

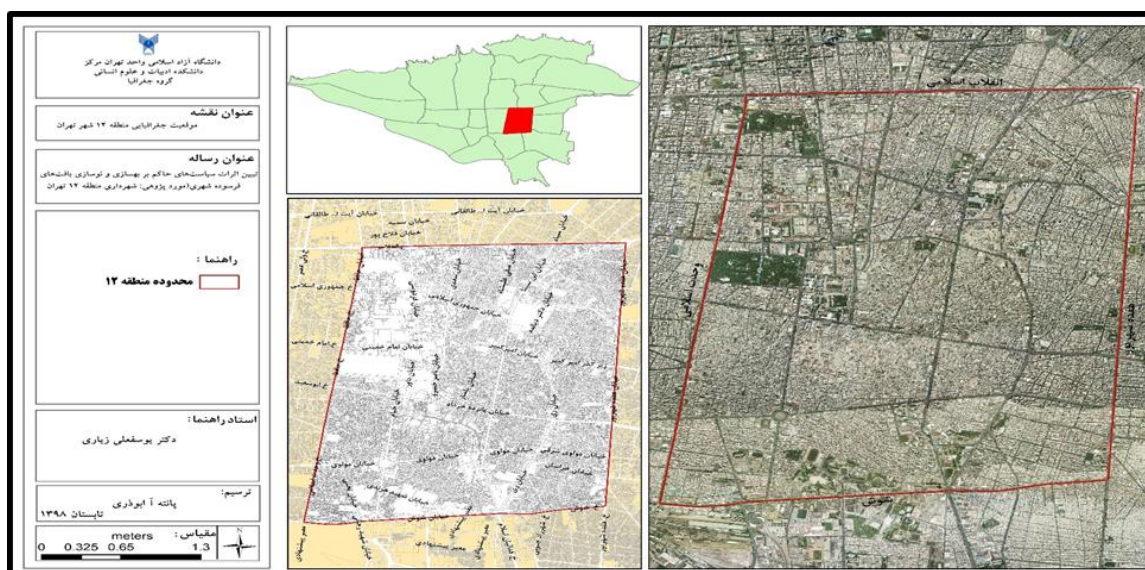


نمودار شماره ۱: مدل تبیین آثار سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (Source: Documentary Reviews of Summer, 2019)

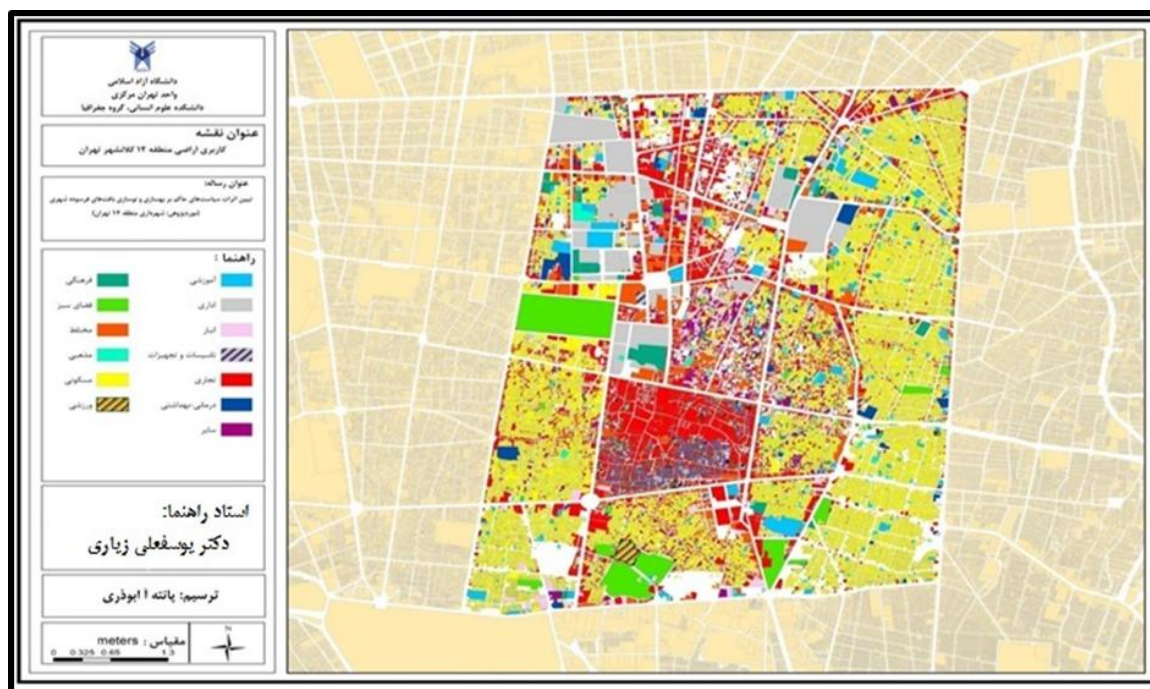
### معرفی و شناخت منطقه مورد مطالعه

منطقه ۱۲ یکی از مناطق قدیمی و در مرکز شهر تهران واقع گردیده است. این منطقه دارای وسعتی معادل ۱۶۰۰ هکتار بوده و شامل ۶ ناحیه و ۱۳ محله می‌باشد. در ارتباط با روال توسعه کالبدی تهران در طول بیش از یک قرن، توسعه جمعیتی این شهر، به عنوان مرکز کشور پا به پای رشد آن افزایش تصاعدی داشته است. بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵ جمعیت شهر تهران به ۷,۷۹۷,۵۲۰ نفر رسید و در سال ۱۳۹۵ به ۸,۰۶۴,۸۹۴ نفر رسید (Statistical Center of Iran, 2016). جمعیت منطقه ۱۲ شهر تهران براساس آمار سرشماری سال ۱۳۹۰ برابر ۲۴۰,۷۲۰ نفر بوده که نسبت به دهه گذشته با کاهش جمعیت روبرو بوده است. تعداد جمعیت در سرشماری ۱۳۸۵ برابر ۲۴۸,۰۴۸ بوده این در حالی است که در سرشماری سال ۱۳۹۰ این مقدار تنزل یافته است و در ادامه این روند در سال ۱۳۹۵ به ۲۳۹,۶۱۱ نفر رسید. بافت فرسوده منطقه، مشکلات ترافیکی و آلودگی هوا از دلایل گریز ساکنان اصیل منطقه می‌باشند. تنوع قومی در منطقه به دلیل مهاجرت پذیر بودن آن زیاد است. از مهم‌ترین ویژگی‌های منطقه ۱۲ قرار گرفتن بازار تهران و بسیاری از مراکز و نهادهای دولتی، وزارتخانه‌ها و سفارتخانه‌ها در محدوده آن است. این منطقه از شمال به مناطق ۶ و ۷ (خیابان انقلاب)، از شرق به مناطق ۱۳ و ۱۴ (خیابان ۱۷ شهریور)، از جنوب به مناطق ۱۵ و ۱۶ (خیابان شوش) و از غرب به منطقه ۱۱ (خیابان حافظ و وحدت اسلامی) محدود می‌شود. بیش از ۸۰ درصد کارکردهای تجاری، اداری - حکومتی، کارگاهی و انبار و بالاتر از ۵۰ درصد کارکردهای فرهنگی - مذهبی و پذیرایی آن‌ها نقش شهری و فرا شهری دارند. ۲۲ درصد واحدهای تجاری (عمده و خرده فروشی)، ۲۲/۲ درصد کارگاه‌ها، ۱۰ درصد انبارها و ۴/۸ درصد فضاها و بناهای اداری - حکومتی تهران بزرگ در منطقه ۱۲ قرار دارند. ۲۷ درصد از سطح منطقه (داخل باروی اول) بیش از ۴۰۰ سال و ۷۳ درصد از بافت بیش از ۲۰۰ سال قدمت دارد. بیش از ۳۴ درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص و ارزشمند تشکیل شده است. محل استقرار شهر تهران به مانند چاله‌ای است که از اطراف مخصوصاً شمال غرب، شمال، شمال شرق و شرق و تا حدودی جنوب شرق توسط ارتفاعاتی احاطه شده است. این ارتفاعات به مثابه دیواری بر روی جریان‌ات اتمسفری و اقلیم

محلی این شهر موثر واقع شده است. با توجه به نقشه‌های توپوگرافی شهر تهران، پایین‌ترین نقطه در نواحی جنوبی شهر حدود ۱۱۰۰ متر از سطح دریا ارتفاع داشته و در قسمت شمالی در پایه دامنه توجال این ارتفاع به ۱۸۰۰ متر از سطح می‌رسد. بنابراین بین این دو نقطه که حدود ۲۵۰۰۰ متر از هم فاصله دارند حدود ۷۰۰ متر اختلاف ارتفاع وجود دارد. به عبارتی دیگر شیب این دو نقطه حدود ۲/۸ درصد می‌باشد (Norikermani, 2001:97). این مقدار شیب در منطقه ۱۲ در حد کمتر از ۲ درصد در جهت شمال به جنوب قرار گرفته است. این شیب در مسائل مربوط به زیرساخت‌های شهری و جمع‌آوری آب‌های سطحی دارای مزیت‌هایی است. شهر تهران دارای اقلیمی گرم و خشک می‌باشد. بیشترین بارندگی‌های شهر ناشی از توده هوایی مدیترانه‌ای است که در ماه‌های سرد سال این منطقه را تحت تاثیر قرار می‌دهد.



Source: Documentary Reviews of summer, 2019 نقشه شماره ۱: موقعیت جغرافیایی منطقه مورد مطالعه



Source: Documentary Reviews of summer, 2019 نقشه شماره ۲: نقشه کاربری اراضی منطقه ۱۲ شهر تهران



## یافته های پژوهش

## آمار توصیفی

تعداد پاسخگویان، ۳۸۴ خانوار بوده است. از لحاظ وضعیت اشتغال نمونه آماری پژوهش، ۵۴ نفر کارمند بخش دولتی و ۶۵ نفر کارمند بخش خصوصی بوده‌اند، ۱۱۲ نفر شغل آزاد، ۵۳ نفر محصل، ۴۲ نفر خانه دار، ۳۱ نفر بازنشسته و ۲۷ نفر بیکار بوده‌اند. در زمینه مدت زمان اقامت نمونه آماری ۱۲۷ خانوار بین ۱ تا ۵ سال است که در منطقه مورد مطالعه زندگی می‌کنند.

## بررسی وضعیت نقش طرح‌های بهسازی و نوسازی در عوامل مورد مطالعه

به منظور ارائه یک تحلیل کلی از وضعیت ابعاد مورد مطالعه که تحت تأثیر اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی در منطقه ۱۲ چه شرایطی پیدا کرده اند از آزمون T تک نمونه ای استفاده شده است. طبق جدول ذیل میانگین کلی تمامی عوامل از میانگین مفروض پایین تر بوده است و نشان از عدم موفقیت طرح در این ابعاد داشته که نتوانسته نظر پاسخگویان را در هر کدام از این ابعاد جلب کند. مقدار آزمون T تک نمونه ای برای هر کدام از عوامل در جدول نشان می‌دهد که با اطمینان ۰٫۹۵ و سطح خطای کوچکتر از ۰٫۰۵ سیاست های بهسازی و نوسازی منجر به ناپایداری در منطقه ۱۲ و سطح پایداری حاصل از این سیاست ها کمتر از سطح میانگین بوده است (در تمامی عوامل). علاوه بر این مقدار میانگین واقعی در تمامی عوامل از مقدار میانگین مفروض (Test Value)، پایین تر است که نشان می‌دهد سیاست های بهسازی و نوسازی در منطقه ۱۲ موجب بهبودی در وضعیت عوامل به میزان قابل توجهی نشده اند، البته میزان این ارتقاء در عوامل مختلف متفاوت بوده که در ادامه با بهره گیری از آزمون‌های آماری دیگر به تحلیل مفصل تر در این زمینه پرداخته می‌شود.

جدول شماره ۲: بررسی وضعیت نقش طرح‌های بهسازی و نوسازی در عوامل مورد مطالعه

| ابعاد          | تعداد | میانگین | انحراف معیار | T    | درجه آزادی | سطح معناداری | میانگین اختلاف متغیر با |
|----------------|-------|---------|--------------|------|------------|--------------|-------------------------|
|                |       |         |              |      |            |              | مقدار آزمون             |
| اجتماعی-فرهنگی | ۳۸۴   | ۲٫۵۸    | ۰٫۸۷۴۸۹      | ۸/۲۴ | ۳۸۳        | ۰/۰۰۱        | ۰٫۴۲                    |
| زیست محیطی     | ۳۸۴   | ۲٫۱۴    | ۰٫۷۴۸۹۵      | ۳/۷۸ | ۳۸۳        | ۰/۰۰۱        | ۰٫۸۶                    |
| اقتصادی        | ۳۸۴   | ۲٫۶۷    | ۰٫۴۸۷۵۹      | ۳/۳۸ | ۳۸۳        | ۰/۰۰۱        | ۰٫۳۳                    |
| کالبدی         | ۳۸۴   | ۲٫۶۴    | ۰٫۸۶۵۸۷      | ۴/۶۵ | ۳۸۳        | ۰/۰۰۱        | ۰٫۱۶                    |

Source: Documentary Reviews of summer, 2019

در ارزیابی سیاست های حاکم بر نوسازی بافت‌های فرسوده از بعد اجتماعی - فرهنگی توجه به رشد منفی جمعیت، جلوگیری از تخلیه تدریجی ساکنین اصیل منطقه، کاهش انواع بزه‌کاری اجتماعی، تغییر در الگوها و سبک زندگی، جلب مشارکت‌های مردمی، اسکان اجباری و عدم تطبیق با فرهنگ محله، به هم خوردن تعادل بین خانوار و فضاهای مورد نیاز، اهتمام و توجه به انتظارات مردم منطقه توسط نهادهای مسئول، میزان وفاداری به ارزش‌ها و سنت‌های راستین محله، میزان رضایت در دسترسی به نهادهای فرهنگی، میزان مشارکت ساکنین محلی در فعالیت های مربوط به قبل و بعد از نوسازی، میزان درگیری‌ها و اختلافات در منطقه اشاره کرد. سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده در ارتباط با معیار اجتماعی - فرهنگی در منطقه ۱۲ شهر تهران نشان می‌دهد که:

- توجه به رشد منفی جمعیت افزایش یافته است در واقع سیاست حاکم بر بافت فرسوده همسو با روند کاهش یا افزایش جمعیت صورت گرفته است.
- ساکنین اصیل منطقه بافت فرسوده را رها نموده‌اند و سیاست مشخصی در راستای آن در سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده شهری وجود ندارد.
- افزایش بزه‌کاری اجتماعی.
- الگوها و سبک زندگی تغییر آن چنانی نیافته است.
- مشارکت‌های مردمی افزایش یافته است.
- افزایش مهاجران به منطقه بعد از نوسازی بافت فرسوده.
- کاهش زیربنای واحدهای مسکونی .
- افزایش میزان دسترسی به نهادهای فرهنگی.
- کاهش میزان درگیری و اختلافات در منطقه.

جدول شماره ۳: متغیرها و گویه‌های شاخص اجتماعی-فرهنگی در روند سیاست‌های نوسازی

| میزان تأثیر از نظر جامعه نمونه |          |            |           |                | گویه  | ردیف | متغیر                                |
|--------------------------------|----------|------------|-----------|----------------|---|------|--------------------------------------|
| خیلی کمتر شده                  | کمتر شده | فرقی نکرده | بیشتر شده | خیلی بیشتر شده |   |      |                                      |
| ۹٪                             | ۱۴٪      | ۱۹٪        | ۴۵٪       | ۱۳٪            | توجه به رشد منفی جمعیت  | ۱    |                                      |
| ۹٪                             | ۶٪       | ۲۸٪        | ۲۵٪       | ۳۲٪            | جلوگیری از تخلیه تدریجی ساکنین اصیل منطقه                           | ۲    |                                      |
| ۶٪                             | ۱۵٪      | ۱۸٪        | ۴۳٪       | ۱۸٪            | کاهش انواع بزه کاری اجتماعی   | ۳    |                                      |
| ۳٪                             | ۹٪       | ۴۳٪        | ۲۶٪       | ۱۹٪            | تغییر در الگوها و سبک زندگی   | ۴    |                                      |
| ۹٪                             | ۱۱٪      | ۱۳٪        | ۳۵٪       | ۳۲٪            | جلب مشارکت‌های مردمی  | ۵    | اثرات مکانی - فضایی سیاست‌های نوسازی |
| ۲٪                             | ۱۰٪      | ۱۲٪        | ۴۵٪       | ۳۱٪            | اسکان اجباری و عدم تطبیق با محله                                    | ۶    | در ابعاد اجتماعی                     |
| ۲٪                             | ۸٪       | ۲۳٪        | ۳۵٪       | ۳۲٪            | به هم خوردن تعادل بین خانوار و فضاهای مورد نیاز                     | ۷    | اجتماعی و فرهنگی                     |
| ۷٪                             | ۳۲٪      | ۲۸٪        | ۲۲٪       | ۱۰٪            | اهتمام و توجه به انتظارات مردم منطقه توسط نهادهای مسئول             | ۸    |                                      |
| ۱۱٪                            | ۰۰/۱۷٪   | ۱۵٪        | ۳۴٪       | ۲۳٪            | میزان وفاداری به ارزش‌ها و سنت‌های راستین محله                      | ۹    |                                      |
| ۲٪                             | ۰۰/۳٪    | ۲۵٪        | ۵۲٪       | ۱۸٪            | میزان رضایت در دسترسی به نهادهای فرهنگی                             | ۱۰   |                                      |
| ۱٪                             | ۰۰/۵٪    | ۱۱٪        | ۳۲٪       | ۵۱٪            | میزان مشارکت ساکنین محلی در فعالیت‌های مربوط به قبل و بعد از نوسازی | ۱۱   |                                      |
| ۲۲٪                            | ۰۰/۲۳٪   | ۲۷٪        | ۱۷٪       | ۱۱٪            | میزان درگیری‌ها و اختلافات در منطقه                                 | ۱۲   |                                      |

Source: Documentary Reviews of summer, 2019

- سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ در ارتباط با معیار اقتصادی نشان می‌دهد که این سیاست‌ها:
- در ارتباط با ناکارآمدی در مقابل تحولات اقتصادی و فرهنگ مصرفی در وضعیت متوسطی قرار دارد.
  - سیاست‌های نوسازی بر ساخت اقتصادی موجود بر بافت تاریخی بازار منطبق نمی‌باشد.
  - سیاست‌های نوسازی در ارتباط با هزینه‌های ساخت و ساز در بافت فرسوده در وضعیت متوسطی قرار دارد.
  - عدم توجه به سطح درآمدی و سرمایه‌گذاری مالکان در بافت فرسوده شهری.
  - بالا بودن هزینه‌های ساخت و ساز (اخذ پروانه، تامین مصالح ساختمانی و ...) برای نوسازی در منطقه ۱۲.

جدول شماره ۴: متغیرها و گویه‌های شاخص اقتصادی در روند سیاست‌های نوسازی

| متغیر   | ردیف | گویه   | میزان تأثیر از نظر جامعه نمونه |      |       |        |
|---|------|--|--------------------------------|------|-------|--------|
|   |      |  | خیلی زیاد                      | زیاد | متوسط | کم     |
| اثرات مکانی - فضایی سیاست‌های نوسازی در ابعاد اقتصادی | ۱    | ناکار آمدی در مقابل تحولات اقتصادی و فرهنگ مصرفی             | ٪۱۰                            | ٪۳۲  | ٪۲۸   | ٪۲۳    |
|   | ۲    | انهدام ساخت اقتصادی گذشته بافت تاریخی مبتنی بر بازار         | ٪۴۵                            | ٪۲۸  | ٪۱۲   | ٪۰۰/۱۰ |
|   | ۳    | هزینه‌های بالای واحدهای ساختمانی                             | ٪۱۸                            | ٪۵۲  | ٪۲۵   | ٪۰۰/۳  |
|   | ۴    | سطح درآمد پایین و ناتوانی از سرمایه‌گذاری                    | ٪۵۱                            | ٪۳۲  | ٪۱۱   | ٪۰۰/۵  |
|   | ۵    | ناتوانی دولت از صرف هزینه زیاد به علت گستردگی بافت‌های قدیمی | ٪۲۰                            | ٪۱۴  | ٪۲۲   | ٪۰۰/۱۹ |
|   | ۶    | فرصت‌های شغلی  | ٪۳                             | ٪۸   | ٪۱    | ٪۳۹    |
|   | ۷    | درآمد خانوارها   | ٪۱۳                            | ٪۴۵  | ٪۱۹   | ٪۱۴    |
|   | ۸    | هزینه خانوارها   | ٪۳۲                            | ٪۲۵  | ٪۲۸   | ٪۶     |
|   | ۹    | سطح دستمزدها   | ٪۱۸                            | ٪۴۳  | ٪۱۸   | ٪۱۵    |

Source: Documentary Reviews of summer, 2019

سیاست‌های نوسازی حاکم بر بافت فرسوده در منطقه ۱۲ در ارتباط با معیار کالبدی نشان می‌دهد که:

- ناپایداری سازه‌های بافت‌های فرسوده متوسط و متوسط به بالا قرار دارد.
- توجه به وضعیت شبکه معابر زیاد و خیلی زیاد است.
- مقاومت ساختمان و سازه در سطح زیاد و متوسطی قرار دارد.
- توجه به جانمایی خدمات شهری در وضعیت متوسط به بالا قرار دارد.
- توجه به جانمایی تجهیزات شهری در وضعیت متوسط به پایین قرار دارد.
- وجود پارک و فضای سبز در وضعیت مطلوبی قرار ندارد.
- استقرار واحدهای صنعتی مزاحم در واحدهای نوساز کمتر شده است.
- وجود زیرساخت‌های متناسب با جمعیت در سطح منطقه همچون پارکینگ در وضعیت متوسط به پایینی قرار دارد.
- تحرک بخشی فضاهای شهری بخش قدیمی همچون مراکز محله، بازار و مساجد نسبت به گذشته

جدول شماره ۵: متغیرها و گویه‌های شاخص کالبدی در روند سیاست‌های نوسازی

| متغیر  | ردیف | گویه  | میزان تأثیر از نظر جامعه نمونه |      |       |        |
|--|------|---|--------------------------------|------|-------|--------|
|  |      |   | خیلی زیاد                      | زیاد | متوسط | کم     |
| اثرات مکانی - فضایی سیاست‌های نوسازی در ابعاد کالبدی | ۱    | ناپایداری سازه‌های بافت‌های فرسوده شهری   | ٪۱۰                            | ٪۳۲  | ٪۲۸   | ٪۲۳    |
|  | ۲    | بهبود وضعیت معابر   | ٪۴۵                            | ٪۲۸  | ٪۱۲   | ٪۰۰/۱۰ |
|  | ۳    | مقاومت ساختمان و سازه   | ٪۱۸                            | ٪۴۹  | ٪۲۵   | ٪۰۰/۶  |
|  | ۴    | جانمایی خدمات شهری  | ٪۵۱                            | ٪۳۲  | ٪۱۱   | ٪۰۰/۵  |
|  | ۵    | جانمایی تجهیزات شهری  | ٪۲۰                            | ٪۱۴  | ٪۲۲   | ٪۰۰/۱۹ |
|  | ۶    | پارک و فضای سبز   | ٪۳                             | ٪۸   | ٪۱    | ٪۳۹    |
|  | ۷    | استقرار واحدهای صنعتی مزاحم   | ٪۱۲                            | ٪۴۵  | ٪۱۹   | ٪۱۳    |
|  | ۸    | زیر ساخت‌های متناسب با جمعیت در سطح منطقه همچون پارکینگ                         | ٪۳۲                            | ٪۲۵  | ٪۲۸   | ٪۶     |
|  | ۹    | از دست دادن تحرک گذشته در فضاهای شهری بخش قدیمی همچون مراکز محله، بازار و مساجد | ٪۱۸                            | ٪۴۳  | ٪۱۸   | ٪۱۵    |
|  | ۱۰   | امداد رسانی و مدیریت بحران  | ٪۷                             | ٪۱۱  | ٪۴۴   | ٪۰۰/۲۵ |

Source: Documentary Reviews of summer, 2019

توجه به ویژگی‌های زیست محیطی در سیاست‌های نوسازی در قالب متغیرهای زیر نشان می‌دهد که:

- توجه و اهتمام به بحران آلاینده‌های محیطی ناشی از فعالیت کارگاه‌ها و کارخانه‌ها در وضعیت متوسط به پایینی قرار دارد. از این رو، می‌توان گفت که سیاست‌های نوسازی به صورت مستقیمی به مقوله ارزش‌های زیست محیطی آلاینده‌های محیطی اشاره‌ای نشده است.

- سیستم دفع فاضلاب و آبهای سطحی و وجود پساب‌های صنعتی در وضعیت متوسط به بالایی قرار دارد. دشواری‌های مربوط به حمل زباله و ارائه خدمات به دلیل تنگی معابر و جوی‌های روباز و متعفن در وضعیت مطلوبی قرار ندارد.

جدول شماره ۶: متغیرها و گویه‌های شاخص زیست محیطی در روند سیاست‌های نوسازی

| متغیر  | ردیف | گویه   | میزان تأثیر از نظر جامعه نمونه |      |       |        |
|--|------|--|--------------------------------|------|-------|--------|
|  |      |  | خیلی زیاد                      | زیاد | متوسط | کم     |
| اثرات مکانی - فضایی سیاست‌های نوسازی در ابعاد زیست محیطی | ۱    | بحران آلاینده‌های محیطی ناشی از فعالیت کارگاه‌ها و کارخانه‌ها                          | ٪۱۴                            | ٪۳۲  | ٪۳۱   | ٪۱۶    |
|  | ۲    | سیستم دفع فاضلاب و آبهای سطحی و وجود پساب‌های صنعتی                                    | ٪۴۱                            | ٪۲۸  | ٪۱۲   | ٪۰۰/۱۰ |
|  | ۳    | دشواری‌های مربوط به حمل زباله و ارائه خدمات به دلیل تنگی معابر و جوی‌های روباز و متعفن | ٪۱۶                            | ٪۴۹  | ٪۲۵   | ٪۰۰/۸  |
|  | ۴    | ورود پساب منازل و واحدهای مستقر به جوی‌های تعبیه شده در سطح معابر کم عرض               | ٪۵۳                            | ٪۳۲  | ٪۱۱   | ٪۰۰/۳  |
|  | ۵    | مشکل رشد فرایندهای حیوانات موذی  | ٪۲۵                            | ٪۱۹  | ٪۲۲   | ٪۰۰/۱۷ |

Source: Documentary Reviews of summer, 2019

به منظور تحلیل اینکه آیا رابطه معناداری بین سیاست‌ها و ناپایداری در بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ وجود دارد از آزمون همبستگی برای شاخص‌ها استفاده شده است. در این راستا داده‌هایی که بر اساس نظرات شهروندان بدست آمده را با ورود به نرم افزار Spss و با استفاده از تحلیل‌های آماری موجود در این نرم افزار مورد تحلیل قرار داده شده است. هدف از این تحلیل این است که به این نتیجه برسیم که سیاست‌های بهسازی و نوسازی در منطقه ۱۲ در بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، زیست محیطی اثر گذاشته است یا خیر. متغیر مستقل اثرات سیاست‌های بهسازی و نوسازی و متغیر وابسته بهبود وضعیت اقتصادی، ارتقای شرایط اجتماعی - فرهنگی، بهبود کالبدی و ارتقای شرایط زیست محیطی می‌باشد. ابتدا  $H_0$  و  $H_1$  فرضیه تعریف می‌گردد:

$$\begin{cases} H_0 : & \text{رابطه ای بین دو متغیر وجود ندارد.} \\ H_1 : & \text{بین دو متغیر رابطه وجود دارد} \end{cases}$$

| همبستگی  |                         | ارتقای شرایط زیست محیطی | ارتقای کالبدی | ارتقای شرایط اجتماعی و ... | ارتقای شرایط اقتصادی | اثرات سیاست |
|----------|-------------------------|-------------------------|---------------|----------------------------|----------------------|-------------|
| اسپیرمن  | Correlation Coefficient | ***۰,۳۴۱                | ***۰,۵۸۷      | ***۰,۵۵۵                   | ۰,۰۴۸                | ۱,۰۰۰       |
|          | Sig. (2-tailed)         | .                       | .             | .                          | ۰,۳۴۹                | .           |
| و نوسازی |                         | ۳۸۴                     | ۳۸۴           | ۳۸۴                        | ۳۸۴                  | ۳۸۴         |

\*\*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Source: Documentary Reviews of summer, 2019

نتایج آزمون اسپیرمن نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین اثرات سیاست‌های بهسازی و نوسازی و بهبود وضعیت اقتصادی وجود ندارد. همچنین نتایج این آزمون نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین اثرات طرح‌های بهسازی و نوسازی منطقه ۱۲ و ارتقای شرایط کالبدی، ارتقای شرایط اجتماعی - فرهنگی وجود دارد. نتایج جدول حاکی از آن است که با اطمینان ۰,۹۵ و سطح خطای کوچک تر از ۰,۰۵ رابطه آماری معنی داری بین دو متغیر وجود دارد که

مقدار آماره همبستگی دلالت بر همبستگی قوی بین دو متغیر می باشد. در مورد متغیر ارتقای شرایط زیست محیطی رابطه معنادار بوده ولی مقدار آماره نشان دهنده رابطه ضعیف بین دو متغیر است.

در ادامه به منظور این که تعیین گردد کدام یک از عوامل در ازای اجرای سیاست های بهسازی و نوسازی شرایط مناسب تری در منطقه ۱۲ پیدا کرده است از آزمون فریدمن استفاده شده است. در این بخش در راستای تأیید این مسئله که میانگین نظر پاسخگویان در زمینه مولفه هایی که از اجرای سیاست های بهسازی و نوسازی بدست آمده، متفاوت بوده است و همچنین پاسخ به این سوال که کدام یک از عوامل از میانگین رتبه مناسب تری نسبت به دیگر مولفه ها برخوردار می باشند از آزمون فریدمن استفاده شده است. هدف استفاده از آزمون فریدمن رتبه بندی مولفه هایی است که در نتیجه اجرای سیاست های بهسازی و نوسازی در منطقه ۱۲ بدست آمده می باشد.

جدول شماره ۷: رتبه بندی مولفه ها

| رتبه ها      |                  |
|--------------|------------------|
| میانگین رتبه | مولفه ها         |
| ۹,۰۱         | اجتماعی - فرهنگی |
| ۷,۲۵         | کالبدی           |
| ۶,۳۹         | زیست محیطی       |
| ۶,۱۲         | اقتصادی          |

Source: Documentary Reviews of summer, 2019

جدول شماره ۸: آزمون تست آماری

| تست آماری a |         |
|-------------|---------|
| کل          | ۳۸۴     |
| کای اسکور   | ۴۵۴,۱۶۱ |
| df          | ۱۲      |
| Asymp. Sig. | ۰       |

a. فریدمن تست

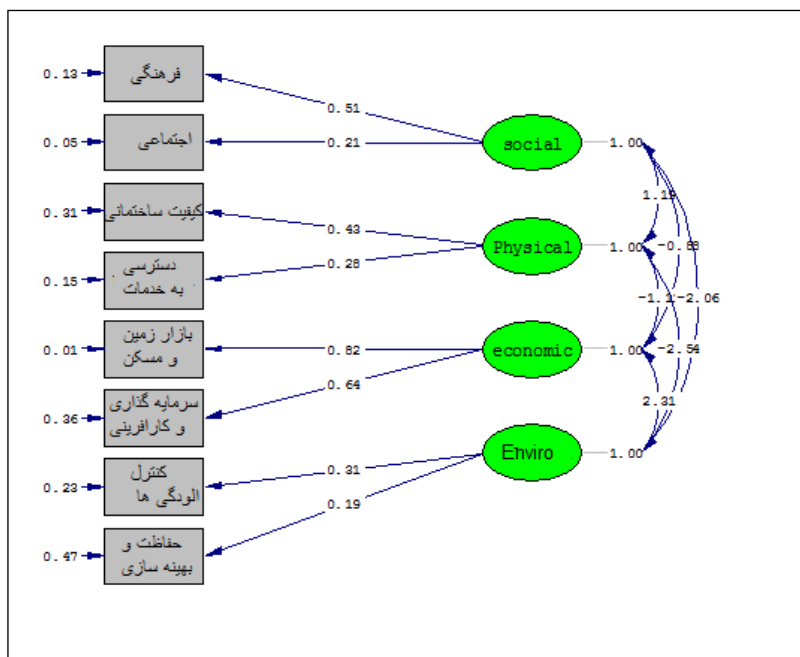
Source: Documentary Reviews of summer, 2019

نتایج آزمون فریدمن طبق جدول دوم نشان می دهد که نظر پاسخگویان در مورد بهبود مولفه های اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی، با استناد به مقدار آزمون Chi-square (۴۵۴,۱۶۱) که در سطح خطای ۰,۰۵ معنی دار است، باید گفت که به لحاظ آماری با اطمینان ۰,۹۵ میزان میانگین پاسخگویان به مولفه های بیان شده در منطقه ۱۲ متفاوت است. آزمون فریدمن علاوه بر معنی داری تفاوت یا عدم تفاوت میانگین رتبه نظر پاسخگویان، به اولویت بندی میزان مولفه ها بیان شده، می پردازد. به عبارتی این آزمون نشان می دهد که نظر پاسخگویان نسبت به مولفه های ذکر شده به چه صورت می باشد. طبق جدول رتبه بندی، مولفه های اجتماعی - فرهنگی و کالبدی در بالاترین رتبه قرار گرفته اند و مولفه های اقتصادی و زیست محیطی در پایین ترین رتبه ها قرار گرفته اند.

### تحلیل عاملی تأییدی

الگوی مناسب جهت سنجش آثار سیاست های بهسازی و نوسازی در شهرهای ایران همانطور که در پیشینه و چارچوب نظری ذکر شد باید مبتنی بر رویکرد بازآفرینی پایدار باشد که مبتنی بر آن آثار سیاست های بهسازی و نوسازی در منطقه سنجش گردید. در راستای برآزش این مدل و اندازه گیری روایی سازه ای ابزار مورد نظر از روش

تحلیل عاملی تأییدی استفاده می‌گردد که با بهره‌گیری از نرم افزار Lisrel به تحلیل در این مورد پرداخته می‌شود. یکی از روش‌های معتبر علمی برای اندازه‌گیری روایی سازه، روش تحلیل عاملی تأییدی است که برآورد بار عاملی و روابط بین مجموعه‌ای از شاخص‌ها و عوامل می‌پردازد. بار عاملی معرف همبستگی شاخص‌ها با عامل مربوطه است و مانند هرگونه همبستگی دیگر تفسیر می‌شود. در این قسمت مولفه‌های بازآفرینی پایدار شهری بر اساس نتایج تحلیل عاملی که در ادامه بیان می‌گردد نشان داده شده است. تحلیل عاملی تأییدی به بررسی این مطلب می‌پردازد که آیا داده‌های موجود با ساختار به شدت محدود شده پیش تجربی که شرایط همانندی را برآورده می‌سازد، برازش دارد یا خیر. در این فرایند، برازش را گاه به اشتباه، تأیید یک مدل یا ساختار فرضی می‌دانند. اما باید دانست که هیچ مدلی هرگز تأیید نمی‌شود و تنها می‌تواند رد شود (با داده‌ها برازش نداشته باشد) یا عدم تأیید آن به نتیجه نرسد (برازش یابد). چون مدل کامل معادل ساختاری شامل هر دو دسته متغیرهای مشاهده شده و مشاهده نشده است، پارامترهای مدل باید از طریق پیوند بین واریانس‌ها و کواریانس‌های متغیرهای مشاهده شده و پارامترهای مدل چنان که پژوهشگر مشخص کرده است، برآورده شود تا میزان برازش داده‌های گردآوری شده با الگوی نظری مشخص شود. در بازآفرینی اجتماعی-فرهنگی با دو معیار فرهنگی و اجتماعی، به ترتیب با ۰,۵۱ و ۰,۲۱ بار عاملی معنادار بوده است. عامل کالبدی با دو معیار کیفیت ساختمانی با بار عاملی (۰,۴۳) و دسترسی به خدمات با بار عاملی (۰,۲۸) در مدل بوده است که عامل کیفیت ساختمانی قابل قبول بوده و بار عاملی دسترسی به خدمات از حد قابل قبول پایین‌تر می‌باشد. در عامل اقتصادی با دو معیار بازار زمین و مسکن با بار عاملی ۰,۸۲ و وضعیت اقتصادی با بار عاملی ۰,۶۴ هر دو معنادار بوده است. عامل زیست محیطی با معیار کنترل آلودگی‌ها با بار عاملی ۰,۳۱ و معیار حفظ و بهینه‌سازی با بار عاملی ۰,۱۹ نسبتاً قابل قبول بوده و معیار حفاظت و بهینه‌سازی با ۰,۱۹ معنادار نمی‌باشد.



نمودار شماره ۲: تحلیل عاملی تأییدی مولفه‌های بازآفرینی پایدار در منطقه ۱۲

Source: Documentary Reviews of summer, 2019

برازش مدل تحلیل عاملی با شاخص‌های مطرح در این زمینه سنجیده شده است، ابتدا به یک معرفی کلی از این شاخص‌ها پرداخته شده و سپس جدول شماره ۹ میزان این شاخص‌ها و ملاک برازش را نشان می‌دهد.

جدول شماره ۹: نتایج برازش تحلیل عاملی تأییدی

| شاخص                        | دامنه قابل قبول           | میزان بدست آمده | پذیرش              |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| خی دو                       | هر چه کمتر برازش بهتر     | ۳۲,۸۹           | قابل قبول          |
| نسبت خی دو به درجه آزادی    | کمتر از ۳                 | ۲,۳۴            | قابل قبول          |
| شاخص نیکویی برازش (RMSE)    | کمتر از ۰,۰۸              | ۰,۰۱۹           | قابل قبول          |
| شاخص برازندگی (RMR)         | کمتر از ۰,۰۸              | ۰,۰۷۱           | قابل قبول          |
| شاخص نرم شده برازندگی (NFI) | نزدیک به یک بالاتر از ۰,۹ | ۰,۸۵۱           | تا حدودی قابل قبول |
| شاخص CFI                    | نزدیک به یک بالاتر از ۰,۹ | ۰,۹۱۱           | قابل قبول          |
| شاخص GFI                    | نزدیک به یک بالاتر از ۰,۹ | ۰,۹۰۳           | قابل قبول          |
| شاخص AGFI                   | نزدیک به یک بالاتر از ۰,۹ | ۰,۷۹۶           | -                  |

Source: Documentary Reviews of summer, 2019

طبق نتایج جدول فوق برازش تحلیل عاملی تأییدی، به جز شاخص AGFI که عدد بدست آمده (۰,۷۹۶) بالاتر از عدد ملاک (۰,۹) نیست در دیگر شاخص‌های برازش تحلیل عاملی تأییدی وضعیت قابل قبول می‌باشد و برازش مدل تأیید می‌گردد.

### نتیجه‌گیری و دستاورد علمی و پژوهشی

اصولاً فرسودگی به کالبد منحصر نمی‌شود، بلکه معرف وجود شرایطی از جمله مشکلات اقتصادی است که، عامل باز تولید محلات فرسوده می‌گردد. گاهی این مشکلات و ناپایداری‌های اقتصادی است که در کالبد و ظاهر محلات رخ می‌نماید. در تحلیل مراحل شناخت و اطلاعات اسناد فرادست شکاف بین وضع موجود و وضع مطلوب، موضوعات تعیین کننده‌ای وجود دارند که بدون پاسخگویی در خور به آن‌ها نمی‌توان اهداف کلان را تحقق بخشید. طبیعی است که برخی از این موضوعات به صورت چالش یا تنگنا نمایان می‌شود که باید بتوان به درستی از آن‌ها عبور نمود.

ساماندهی بافت‌های فرسوده فرآیندی تک‌سویه مبتنی بر ارائه ضوابط و دستورالعمل‌ها نیست. بلکه باید برای جلب مشارکت و همکاری ساکنین در روند بهسازی و نوسازی بافت (که امری ضروری است) به ارائه تسهیلات و سیاست‌های تشویقی پرداخت. نظرات ساکنین در کل سطح بافت فرسوده حاکی از تمایل حدود ۲۶ درصد از ساکنین برای نوسازی و بهسازی بناهای مسکونی در صورت اعطای تسهیلات و سیاست‌های تشویقی است. همچنین ۴۳,۵ درصد ساکنین محلات منطقه مورد مطالعه نیز نوسازی بصورت سرمایه‌گذار را پیشنهاد نموده‌اند. این اعداد نمایانگر آمادگی نسبی مالکین بافت برای حضور بخش خصوصی در این حوزه می‌باشد. ولی این موضوع نیازمند مدیریت و برنامه اجرایی مشخص و فرآیند علمی و تخصصی است که توسط متولیان امر جهت تقویت و سرعت بخشی به نوسازی انجام گردد.

از مهم‌ترین دلایل عقب‌ماندگی در روند نوسازی در سطح محلات منطقه ۱۲ می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- پائین ماندن ارزش املاک که باعث تقویت چرخه فقر و فقدان توجه اقتصادی برای نوسازی خودجوش مردمی در سطح محلات می‌شود.

- غلبه روحیه سوداگری به ویژه سوداگری زمین و مسکن

- ضعف انگیزش و رقابت در مشارکت و سرمایه گذاری طرح های نوسازی به دلیل بی ثباتی و ریسک اقتصادی بالا.
  - عدم اعتماد و اطمینان جامعه ذی‌نفعان به وعده‌ها و طرح ها
  - فقدان مدیریت زمان مناسب به منظور کاهش هزینه های سرمایه گذاری، اجرا و بهره وری بیشتر از منابع
  - نبود الگوی ساخت و ساز مناسب
  - عدم وجود حس تعلق مکان و گرایش افراد قدیمی به سکونت در خارج از محله.
  - فرسودگی شدید ساختمان‌ها
- واقع شدن منطقه ۱۲ در محدوده مرکزی و تاریخی شهر تهران و قرارگیری بسیاری از مراکز کار و فعالیت در این منطقه (از جمله بازار تهران) باعث گردیده که فرصت‌های شغلی بسیاری در این منطقه به وجود آید.
- در راهبردها و سیاست‌های سازمان فضایی طرح جامع شهر تهران، جایگاه و هویت عملکردی منطقه ۱۲ عبارت است از تهران تاریخی و مرکز قدیمی تهران با تمرکز عملکردهای اداری، تجاری و گردشگری که نتیجه عملکرد اقتصادی آن عملکرد خدماتی با نقش فرامنطقه ای و فرا شهری است.
- سیمای اقتصادی منطقه ۱۲ متکی به فعالیت های بخش فروش (بازار، راسته‌های تجاری و عمده فروشی)، بخش صنعت (تعمیراتی و خدمات وابسته به اتومبیل)، و به طور عمده بخش خدمات با عملکرد فرامنطقه‌ای و حتی ملی است.
- فرسودگی در بافت بر اثر گذر زمان، بالا رفتن عمر بناها و همچنین کاهش سطح فعالیت و عملکرد آن اتفاق می‌افتد. به دنبال حذف عملکرد و فعالیت در بافت، قیمت و ارزش آنها کاهش و قدرت رقابت را از دست می‌دهد. پس از این شرایط کم کم مردم بومی و اصیل تصمیم به ترک محله و بافت می‌کند و منجر به گسستگی شبکه اجتماعی آن نیز می‌شود. این موضوع زمینه‌ساز هجوم افراد با درآمد پایین و مهاجر به این بافت‌ها می‌شود که به دلیل تنوع فرهنگی و اجتماعی محلات را با معضل عدم حس تعلق مکانی روبرو می‌سازد که زمینه مشارکت را بسیار کاهش می‌دهد. در ایران نوسازی بافت‌های فرسوده به اشکال مختلف از قبل انقلاب شروع شده است. در ابتدا هدف این طرح‌ها روان‌بخشی بافت‌های قدیمی بوده و بیشتر مربوط به شبکه دسترسی بوده است. سپس در ادامه بحث نوسازی بافت‌های فرسوده مطرح شده که به دلیل نبود رابطه ساختاری این طرح‌ها با شهر و با طرح‌های توسعه شهری علت اصلی عدم تحقق برنامه‌ها بوده است. و در ادامه نوسازی محورهای فرهنگی - فرسوده، نوسازی و بازسازی (تجمیع) یا شهرسازی تعویضی، بافت‌های مسأله‌دار شهری و در نهایت نوسازی و بهسازی با ایجاد دفاتر خدمات نوسازی ادامه پیدا کرد. در کلیه این طرح‌ها دیدگاه کالبدی نگاه غالب بوده ولی به تدریج به دنبال شکست طرح‌های اجرا و پیشنهاد شده، مدیریت شهری و متولیان نوسازی را به واکاوی در نگرش، دیدگاه خود در برخورد با موضوع نوسازی بافت فرسوده کرده که باعث شد، نگرش اجتماعی و مردم محور کم کم جایگاه خود را در این فرآیند پیدا و حتی نگاه غالب شود. همچنین در ادامه این فعالیت همکاری همه‌جانبه تمامی بخش‌ها (کالبدی، اجتماعی، مالی - اقتصادی و...) باعث شد که قطار بافت فرسوده وارد ریل نوسازی شود ولی نگرانی جدید مدیریت شهری و پژوهشگران از نحوه نوسازی و کیفیت سطح زندگی می‌باشد که نیاز به مدیریت و برنامه‌ریزی دقیق‌تری از مرحله شروع نوسازی به بعد دارد.



شیوه مداخله ایده‌ال و به عبارتی دیگر شیوه بهینه در نوسازی بافت‌های فرسوده نیازمند همت جمعی بازیگران این حوزه (مردم، مدیریت شهری (دولت)، کارشناسان و سرمایه‌گذاران و پیمانکاران)، می‌باشد که ساختار جدیدی باید در این موضوع تشکیل شود که خط تولید نوسازی بدون نقص بتواند بازآفرینی شهری رقم بزند، همچنین علاوه بر نوسازی کالبدی بتواند معنای دقیق واژه توانمندسازی اجتماعات محلی را به اجرا گذاشته و تغییر همه‌جانبه در بافت ایجاد نماید. تشکیل مجموعه‌هایی رسمی و قانونی در مناطق و تقسیمات جغرافیایی مرتبط، چه در سطح کلان و خرد می‌توان به این موضوع کمک بسیاری کند. شیوه و مجموعه ایده‌ال باید شامل شرایط زیر باشد:

۱- داشتن قدرت اداری و سیاسی

۲- داشتن توان مالی و فنی بالا

۳- وجود قوانین و مقررات دقیق و مختص بافت فرسوده

۴- داشتن الگو طراحی و برنامه برای نوسازی محدوده فعالیت

۵- شناخت جامع از شرایط (کالبدی، اجتماعی، مالی - اقتصادی و...) محدوده فعالیت

نوسازی بافت‌های فرسوده با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری (تئوری پایه رساله) می‌تواند پنجره‌ای رو به پیشرفت و ارتقای سطح کمی و کیفی زندگی در شهرها باشد. بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد توانمندسازی در زمینه‌های (اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی) در سایه وجود حکمروایی خوب شهری می‌تواند تحقق پیدا کند. موضوع نوسازی بافت‌های فرسوده و عدم توانایی مالی ساکنین، نیازمند ایجاد سازوکار و مکانیزم علمی و عملی تعریف شده و گام به گام برای رسیدن به اهداف علیه برنامه‌ریزی شهری می‌باشد. بحث شراکت عمومی - خصوصی به دلیل وجود سرمایه، اعتماد و نظارت در ساختار کاری خود توانسته زمینه نوسازی بافت با جذب اعتماد ساکنین، توان مالی و فنی و همچنین وجود نظارت دولتی بتواند گامی محکم در راستای نوسازی بافت‌های فرسوده بردارد.

جدول شماره ۱۰: چالش‌های احیای نوسازی بافت فرسوده با حفظ اجتماع ساکن محلی

| راه حل   | راه حل بر مبنای نظریه | چالش‌ها   |
|--|-----------------------|---|
| اطلاع رسانی - اعتماد سازی - نهاد سازی  | ظرفیت سازی            | فراگیر شدن جنبش نوسازی / بهسازی بافت‌های فرسوده   |
| - شناسایی افراد نیازمند طرح توانمندسازی  | توانمند سازی          | توانمندسازی مردم محلی (اقتصادی/ اجتماعی)  |
| - شناسایی مشاغل خانگی  |                       |   |
| - شناسایی افراد ماهر و متخصص   |                       |   |
| - ایجاد فضا و مکانی برای آموزش و ترویج فعالیت‌ها به ساکنین در قالب گروه‌های سنی مختلف              |                       |   |
| - ایجاد نمایشگاه‌ها و بازارهای فروش برای محصولات تولید شده توسط تعاونی‌های توانمندسازی             |                       |   |
| - ارائه تسهیلات و معافیت‌ها برای رونق فعالیت‌های تولیدی ساکنان                                     |                       |   |
| - داشتن طرح و الگو برای نوسازی و تجمیع‌ها، هماهنگ با اسناد توسعه فرداست                            | نظم شهری              | پراکنده‌سازی و عدم انتظام شهرسازی   |
| - هدایت نسبی مردم در مسیر پروژه‌های تعریف شده  |                       |   |
| - رعایت قوانین و مقررات شهرسازی  |                       |   |
| - قربانی نکردن بافت و نظم فضایی آن برای نوسازی‌های بدون طرح  |                       |   |
| - متعهد نمودن دولت به اجرای پروژه‌ها پیش‌بینی شده در طرح‌های فرداست برای تأمین خدمات منطقه / ناحیه | ظرفیت‌سازی            | بارگذاری "بی‌رویه" جمعیت و عدم تأمین خدمات زیربنایی / محله‌ای که زمان با فرایند نوسازی، خدمات بافت نیز تأمین شود. |

Source: Documentary Reviews of summer, 2019

تبیین سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و سنجش آثار این سیاست‌ها به برنامه ریزان و مدیران شهری این یاری را می‌رساند که جنبه‌های مثبت و منفی سیاست‌ها را دریابند و همچنین بدانند که محوریت سیاست‌های

خود را باید بر چه مواردی قرار بدهند که نتایج مناسب تری از اجرای سیاست‌ها بدست آورند و در نهایت این سیاست‌ها به پایداری اجتماعی منجر گردد. هدف این پژوهش نیز سنجش آثار سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده در منطقه ۱۲ بوده که در این پژوهش مبتنی بر چارچوب نظری یک مدل سنجش آثار سیاست‌ها که برگرفته از رویکرد بازآفرینی پایدار شهری بود ارائه گردید و سیاست‌های اجرا شده در منطقه طبق آن تحلیل گردید و توانمندی این مدل نیز برآزش گردید. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که سیاست‌های اجرا شده در این منطقه در راستای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منجر به ناپایداری اجتماعی و فرهنگی، زیست محیطی، کالبدی و اقتصادی شده است. در نهایت با تلفیق گویه‌های هر کدام از مولفه‌ها یک الگوی سنجش آثار سیاست‌های بهسازی و نوسازی ارائه گردید که نتایج تحلیل عاملی نشان از برآزش مناسب این مدل جهت سنجش آثار سیاست‌های بهسازی و نوسازی در مناطق شهر تهران دارد. در واقع تحلیل سیاست‌ها مبتنی بر بازآفرینی پایدار شهری یکپارچه نگر بوده و تمامی ابعاد که تحت تأثیر اجرای سیاست‌ها در بافت فرسوده صورت می‌پذیرد را مورد سنجش قرار می‌دهد. در این پژوهش الگوی ارائه شده مبتنی بر رویکرد بازآفرینی پایدار بوده که این رویکرد به عنوان رویکرد نظری پشتیبان الگو عمل می‌کند. با توجه به مولفه‌هایی که با بهره‌گیری از روش تحلیل عاملی تأییدی در الگو برآزش گردید و نتایج مدل تجربی بر مبنای آن تحلیل گردید، در منطقه ۱۲ چارچوب بازآفرینی پایدار در جهت اجرای سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده عملکرد مناسبی می‌تواند داشته باشد و این الگو جهت ارزیابی سیاست‌ها و اقداماتی که در این منطقه در جهت ساماندهی بافت فرسوده منطقه صورت پذیرفته مناسب به نظر می‌رسد. با توجه به موارد ذکر شده چند پیشنهاد ذکر می‌گردد:

۱. راهبری مدیریت بازآفرینی از طریق ایجاد هماهنگی بین گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ در سطح منطقه.
۲. ایجاد تشکل‌های مردمی و تشکیل صندوق‌های ارائه‌دهنده خدمات بازآفرینی و همچنین شرکت توسعه شهری مورد حمایت قرار گیرند.
۳. اطلاع‌رسانی از تأثیرات مثبت طرح‌های مثبت بازآفرینی پایدار بافت فرسوده برای شهروندان ضروری است بطوری که با پیامدهای این طرح‌ها آشنا شوند، تبیین فرایند اجرایی آن مطلوب تر خواهد بود.
۴. تصویب قوانین برای مشارکت هرچه بیشتر بانک‌ها و موسسات خصوصی به منظور اعطای وام به شهروندان ساکن در بافت فرسوده منطقه ۱۲ جهت بازآفرینی پایدار شهری.
۵. تلاش برای ایجاد اعتماد متقابل بین شهروندان و متولیان برنامه ریزی شهری.
۶. ترغیب و بسیج توانمندی‌های توسعه‌ای محلات فرسوده منطقه ۱۲، منابع و انگیزه‌های بالقوه و بالفعل موجود در بافت‌های فرسوده با رویکرد فرصت‌محور، اطمینان‌بخش و مشارکت‌برانگیز.
۷. بررسی و تحلیل جایگاه ابعاد مختلف بازآفرینی پایدار به عنوان محور سیاست‌های نوسازی شهرداری تهران از طریق منطقه مورد مطالعه.
۸. تحلیل و بررسی راهبردهای ارائه شده پژوهش، در راستای ارائه برنامه اجرایی و عملیاتی مبتنی بر رویکرد مورد نظر.
۹. مطالعه وضعیت اجتماعی ساکنین و در نظر گرفتن نتایج مطالعات اجتماعی منطقه در اجرای سیاست‌ها در منطقه.

۱۰. تقویت دفترهای تسهیل‌گری در منطقه و بهره‌گیری از مساجد منطقه در راستای آشنایی و آموزش بیشتر ساکنین با نقش دفاتر تسهیل‌گری.
۱۱. بهره‌گیری از معتمدان محلی در منطقه در جهت جلب مشارکت ساکنین.
۱۲. بهره‌گیری از متخصصین محیط زیست در جهت ایجاد پیوست‌های زیست‌محیطی برای طرح‌ها و سیاست‌های موجود در منطقه با توجه به ویژگی‌های خاص که در منطقه وجود دارد.
۱۳. بهره‌گیری از سیاست‌های تشویقی در راستای مشارکت ساکنین منطقه با اجرای سیاست‌های تعیین‌شده.
۱۴. تحلیل توانمندی‌ها و ظرفیت‌های اجتماعی - اقتصادی منطقه در راستای تحلیل امکان‌پذیری اجرای سیاست بازآفرینی پایدار شهری در منطقه.
۱۵. اجرای پروژه‌های پرچم (الگو) در محلاتی از منطقه در راستای تحلیل آثار اجرای سیاست بازآفرینی پایدار و تعیین حجم استقبال از این پروژه‌ها توسط ساکنین منطقه.

## References

- Bahrain, Seyed Hossein, Izadi, Mohammad Saeed, Mofidi, Mehran; (2014). Approaches and policies of urban renewal (from reconstruction to sustainable urban regeneration), *Journal of Urban Studies*, No. 9.
- Habibi, Seyyed Mohsen, Maghsoudi, Maliheh (2007), *Urban Restoration*, Tehran University Press, Sixth Edition, New Edition.
- Faraji, Amin, Mire'i, Sharqi, Catherine (2017). Investigating urban renewal policy (Case study: Karaj city). *Geographical research of urban planning*, 5 (1), 55-72.
- Mohammadi, M. (2018), evaluating the performance of a municipality improve and renew this neighborhood Ghasem Shrine, master's thesis, Islamic Azad University, Central Tehran University Complex Valieasr - Faculty of Literature and Humanities, Professor Help: Ziyari, Yusufali.
- Naderi Khorshidi Alireza, Darvishzadeh Fereydoun, Haji Ali Akbari Kaveh (2014). *Urban Economics and Management Quarterly Journal of Urban Economics and Management / Volume 7, Summer 97*. 101-116.
- Cash, Asadollah, Kulivand, Shakiba (2015). Investigating the Social Participation of Citizens in Improvement and Modernization of Urban Waste Structures (A Case study of the Constructed Texture of Modarres Street in Kermanshah). *Urban Management Studies*, 20-21-27.
- Bernt, M., Haase, A., Großmann, K., Cocks, M., Couch, C., Cortese, C., & Krzysztofik, R. (2014). How does (n't) Urban Shrinkage get onto the Agenda? Experiences from Leipzig, Liverpool, Genoa and Bytom. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(5), 1749-1766.
- Blackman, T. (1995), *Urban Policy in Practice*, London, Routledge.
- Boeri, A., Longo, D., & Roversi, R. (2012). Rinnovamento urbano: strategie per la valorizzazione di quartieri ad alta densità residenziale/Urban renewal: strategies for high density residential suburbs regeneration. *Technè*, 4, 171.
- Bottero, M., Mondini, G., & Oppio, A. (2016). Decision support systems for evaluating urban regeneration. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 223, 923-928.
- Chao, J. C., & Hsu, K. W. (2018, June). The Impact of Taiwan's Urban-renewal Policies, Laws and Decrees on Urban Redevelopment and Urban Disaster Prevention. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 164, No. 1, p. 012034). IOP Publishing.
- DETR.(2000), (Department of the Environment, Transport and the Regions)Sustainability Counts,London,DETR.
- Furlan, R., Petruccioli, A., Major, M. D., Zaina, S., Zaina, S., Al Saeed, M., & Saleh, D. (2018). The urban regeneration of west-bay, business district of Doha (State of Qatar): A transit-oriented development enhancing livability. *Journal of Urban Management*.

- Galdinin, R. (2005), "Urban Regeneration. Process the Case of Genoa, an Example of Integrated Urban Development Appear", 45<sup>th</sup> Congress of the European Regional Science Association: Land Use and Water Management in a Sustainable Network Society, Italy, 2005.
- 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*, 41(4), 757e772. [http:// dx.doi.org/10.1080/0042098042000194098](http://dx.doi.org/10.1080/0042098042000194098).
- HIREA, (2010), Urban Renewal Strategy Review Report, Hong Kong Institute of Real Estate Administrators, [https://www.ursreview.gov.hk/eng/doc/POP1\\_Report\\_HKIREA\\_combined.pdf](https://www.ursreview.gov.hk/eng/doc/POP1_Report_HKIREA_combined.pdf)
- 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. *Landscape and Urban Planning*, 157, 180-192.
- Liu, G., Yi, Z., Zhang, X., Shrestha, A., Martek, I., & Wei, L. (2017). An evaluation of urban renewal policies of Shenzhen, China. *Sustainability*, 9(6), 1001.
- LUDA E-compendium: Handbook E2 Understanding Large Urban Distressed Areas, (2006). Environment and Sustainable Development within the Fifth Framework Programme of the European Union. <http://www.luda-project.net>.
- Krizek, K. J. (2010). Measuring accessibility: prescriptions for performance measures of the creative and sustainable city. *International Journal of Sustainable Development*, 13(1-2), 149-160.
- Ng, M.K., (2005). Quality of life perceptions and directions for urban regeneration in Hong Kong, *Social Indicators Research*, 2005, v. 71 n. 1, p. 441-465.
- Palumbo, M. L., Fimmanò, D., Mangiola, G., Rispoli, V., & Annunziato, M. (2017). Strategies for an urban renewal in Rome: Massimina Co\_Goal. *Energy Procedia*, 122, 559-564.
- Roberts, P. 2000. The evolution, definition and purpose of urban regeneration, in P. Roberts and H. Syke (eds.). *Urban Regeneration, A Handbook*. British Urban Regeneration Association, SAGE Publications, London, 9-36.
- Rogers, Richard .2011. "Cultural Institutions and Urban Regeneration, M9's role in the regeneration of Venice Mestre".
- Sutton, S. A. (2008). *Urban revitalization in the United States: Policies and practices*. United States Urban Revitalization Research Project (USURRP).
- Vilaplana, B. (1998). *Partnerships and networks as new mechanisms towards sustainable urban regeneration*. University College, London, Development Planning Unit.
- Williams, D. R., & Jackson, J. S. (2000). Race/ethnicity and the 2000 census: recommendations for African American and other black populations in the United States. *American Journal of Public Health*, 90(11), 1728.
- Zhai, B., & Ng, M. K. (2013). Urban regeneration and social capital in China: A case study of the Drum Tower Muslim District in Xi'an. *Cities*, 35, 14-25.