

# آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری

## مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ شهر تهران<sup>۱</sup>

حسین حاتمی‌نژاد<sup>۲</sup>

احمد پوراحمد<sup>۳</sup>

مرنضی نصرتی هشی<sup>۴</sup>

تاریخ دریافت مقاله: ۹۶/۰۱/۱۰

تاریخ پذیرش مقاله: ۹۶/۰۵/۱۰

\*\*\*\*\*

### چکیده

محل‌هایی که در گذشته اغلب در هسته مرکزی شهرها جای داشتند و زمانی از غنای فرهنگی برخوردار بودند، اکنون با معضلی به نام «بافت فرسوده و ناکارآمد» روبه‌رو هستند. در جهان معاصر با پیشرفت سریع علم و تکنولوژی، سیستم برنامه‌ریزی شهری نیز با دگرگونی‌هایی مواجه شده است و آثار آنها می‌تواند جهت پیشرفت شهر چالش برانگیز باشد. برنامه‌ریزی شهری که قبلاً مبتنی بر سیستم سنتی بوده است، امروزه به نظر می‌رسد از توان و پاسخگویی لازم جهت اصلاح و حل مشکل بافت‌های فرسوده برخوردار نیست. بنابراین، رویکرد «آینده‌پژوهی» با شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهای آینده این بافت‌ها، به ما کمک می‌کند تا از فرصت‌های آینده به بهترین شکل بهره بگیریم و از پیامدهای منفی بافت‌های فرسوده شهری تا حد امکان جلوگیری نماییم.

از این رو، انگیزه و هدف پژوهش حاضر شناخت متغیرهای کلیدی مؤثر جهت کاهش بافت‌های فرسوده و بررسی روابط بین متغیرها و نحوه اثرگذاری بر همدیگر در افق ۱۴۱۶ بوده است. فرآیند حاکم بر این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و نوع روش پژوهش، توصیفی-تحلیلی است. ماهیت داده‌ها کیفی بوده و روش گردآوری داده‌ها و اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای، اسنادی و پیمایشی است. انجام محاسبه‌های پیچیده و تجزیه و تحلیل داده‌ها مبتنی بر روش تحلیل آثار متقابل و استفاده از نرم‌افزار تحلیلی میک‌مک می‌باشد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد، کلیدی‌ترین متغیرهای راهبردی جهت کاهش بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ به ترتیب بیشترین تأثیرگذاری «تغییر دولت‌ها (روی کار آمدن دولت جدید هر چهار سال یکبار)»، «فقدان قانون خاص در ساماندهی بافت فرسوده»، «تعاادل‌بخشی و تحقق عدالت اجتماعی»، «ضعف نگرش و دانش مدیران شهری» و «برپایی تشکلهای محلی سازمان یافته و مستمر جهت ترغیب ساکنین به مشارکت» است.

واژه‌های کلیدی: فرسودگی، بافت فرسوده، آینده‌پژوهی، متغیرهای راهبردی، ناحیه یک منطقه ۹ شهر تهران.

\*\*\*\*\*

۱- این مقاله مستخرج از پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری با عنوان «آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ شهر تهران)» در دانشگاه تهران است.

۲- دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران (نویسنده مسئول) Hataminejad@ut.ac.ir

۳- استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران dr.Pourahmad@gmail.com

۴- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران nsrt0077@gmail.com

## ۱. مقدمه

### ۱.۱. بیان مسأله

تقریباً همه کشورهای جهان در حال تجربه پدیده «شهری شدن» هستند. بر اساس آمار سازمان ملل بیش از نیمی از جمعیت جهان (۵۴ درصد) در سال ۲۰۱۴ در شهرها زندگی می‌کردند که پیش‌بینی می‌شود این تعداد تا سال ۲۰۵۰ به ۶۶ درصد برسد. افزایش جمعیت شهری چالش‌های جدی را به همراه داشته است، از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به «شهری شدن فقر»، نابرابری‌های اقتصادی و افزایش شکاف بین گروه‌های درآمدی، مشکلات اجتماعی و آلودگی‌های زیست‌محیطی اشاره کرد (گلابچیکف و بادیان، ۱۳۹۴: ۹). «بافت‌های فرسوده شهری» و حاشیه‌نشینی نیز از نتایج نامطلوب شهرنشینی در جهان معاصر است که بموجب صنعتی شدن شتابان و نابرابری‌های منطقه‌ای شکل گرفته است (فرچ‌پور و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۱۰).

اجرای اقدامات بصورت پراکنده و مقطعی در کشور که نتیجه نگاه صرف اقتصادی، کارکردی مسئولان و مدیران شهری بوده، همچنین وسعت بالای بافت‌های فرسوده و نبود راهبردهای روشن و نگرش علمی و جامع آینده‌نگر در زمینه برنامه‌ریزی، مدیریت و کاهش اینگونه بافت‌ها، سبب شده بافت‌های فرسوده شهری با مشکلات نابسامانی کالبدی، فقر شهری، امنیت و ایمنی ساکنان، کمبود خدمات، کاهش منزلت اجتماعی و تنزل ارزش اقتصادی روبه‌رو باشند. به طوری که شهر تهران به عنوان مهمترین و بزرگترین شهر کشور با دارا بودن قدمتی طولانی در سکونت، بر اثر تحولات تکنولوژیک، تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی، اقتصادی و گسترش فضایی و بی‌رویه آن، اکنون از حیث کالبدی و فیزیکی، بافت سنتی معابر، فرسودگی واحدهای مسکونی، کمبود تجهیزات، زیرساخت‌ها و خدمات شهری و مشکلات زیست‌محیطی دچار نارسایی گردیده و به بافت‌های ناکارآمد و مسأله‌دار تبدیل شده است.

بنابراین، علم برنامه‌ریزی شهری برای مواجهه با مسائل موجود و پیچیده بافت فرسوده نیازمند اتخاذ تصمیم و رویکرد

جدید است. بر این اساس، رویکرد آینده‌پژوهی می‌تواند چشم مردم را نسبت به رویدادها، فرصت‌ها و مخاطره‌های احتمالی آینده باز نگاه‌دارد؛ ابهام‌ها، تردیدها و دغدغه‌های فرساینده مردم را می‌کاهد، توانایی انتخاب هوشمندانه جامعه و مردم را افزایش می‌دهد (زیاری و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۳).

بافت‌های فرسوده شهری (با تعاریف صورت گرفته در اسناد شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) بیش از ۷۰۰۰۰ هکتار از عرصه شهرها را به خود اختصاص داده‌اند؛ ۱۳۰۰۰ هکتار از این عرصه‌ها (حدود ۲۰ درصد) در محدوده کلان‌شهرها و ۳۲۶۸ هکتار در شهر تهران قرار دارد (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۹). این مقدار معادل ۵ درصد وسعت تهران و شامل ۲۶۱۷۸۶ واحد مسکونی و ۱۱۵۲۱۷۳ نفر جمعیت (معادل ۱۵ درصد جمعیت شهر تهران) را شامل می‌شود (عسگری و همکاران، ۱۳۹۳: ۸۱). ۶۲ درصد بافت فرسوده شهر تهران، کاربری مسکونی دارد (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۱). در این راستا منطقه ۹ شهر تهران با دارا بودن ۱۴۶۷/۲۴ هکتار بافت فرسوده (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۱۵) یکی از مناطق مهم بافت فرسوده شهر تهران می‌باشد که نیازمند مطالعه و بررسی دقیق برای ارائه برنامه و راهکار جهت توانمندسازی و ارتقاء سطح زندگی و رونق شهری است.

از این رو، مسأله اصلی پژوهش، شناخت متغیرهای کلیدی یا عامل‌های تأثیرگذار، چگونگی تأثیر عوامل بر یکدیگر و بطور کلی هدایت وضعیت بافت‌های فرسوده و کاهش آن در آینده، اتخاذ رویکردی مناسب را اجتناب‌ناپذیر ساخته است. بنابراین، با توجه به اینکه پژوهش حاضر اکتشافی بوده، به جای فرضیه‌های تحقیق، سؤال‌های تحقیق ارائه می‌شوند:

۱) مهمترین متغیرهای کلیدی مؤثر جهت کاهش بافت‌های فرسوده ناحیه کدامند؟ (۲) این عوامل در بافت‌های فرسوده ناحیه چگونه بر همدیگر تأثیر می‌گذارند؟

به نظر می‌رسد رویکرد آینده‌پژوهی به کمک ساختار

لازم می‌داند در جهت تأمین منافع اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ساکنان بافت فرسوده منطقه ۹، با بکار بردن رویکرد آینده پژوهی راهکارها و پیشنهادهایی در جهت تأمین منافع ذینفعان ارائه دهد.

### ۱.۳. ادبیات و پیشینه تحقیق

موضوع آینده پژوهی سابقه مطالعه چندانی در ایران ندارد. اما بحث بافت‌های شهری به ویژه بافت‌های فرسوده و ناکارآمد از قدمت طولانی برخوردار است. در ارتباط با موضوع آینده پژوهی چه در داخل و چه در خارج پژوهش‌های بسیاری انجام شده است. به دلیل گستردگی موضوع هر کدام به یک جنبه از مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی پرداخته‌اند. با این وجود، تحقیق‌های آینده پژوهی درخور و مرتبط با بافت‌های فرسوده شهری صورت نگرفته است. بنابراین، پژوهش حاضر برای اولین بار در ایران و سطح جهان مسایل موجود در بافت فرسوده را مورد واکاوی قرار می‌دهد. پژوهش‌هایی که به نحوی با رویکرد آینده پژوهی و بافت فرسوده منطقه ۹ در ارتباط هستند، در جدول (۱) به صورت اجمالی نشان داده شده‌اند.

### ۲. مفاهیم و مبانی نظری

بافت هر شهر، کمیته پویا و در حال تغییر است (فرید، ۱۳۹۲: ۱۳۸) که وضع کالبدی شهر و چگونگی شکل‌گیری آن را در طول زمان نمایان می‌سازد (قریبانی، ۱۳۹۴: ۶۷). بافت شهری از سه عنصر مرتبط به هم تشکیل شده است:

(۱) طراحی شبکه‌های ارتباطی، (۲) الگوهای کاربری و (۳) طراحی فضاها یا ساختار کالبدی بر روی زمین (شماعی و پوراحمد، ۱۳۹۲: ۱۲).

فرسودگی نتیجه تغییر و ثبات نسبی بافت ساخته شده و محل آن است (تایسل و همکاران، ۱۳۹۰: ۵۸). فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسایل مربوط به فضای شهری، عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری رخدادی و شکل

مدیریتی کارآمد و ابتکار عمل بتوانند با مشارکت حداکثری ذینفعان، کارشناسان و متخصصان و استفاده بهینه از منابع موجود در جهت رفع موانع و مشکلات بافت‌های فرسوده موجب ایجاد توسعه شهری پایدار در آینده گردند.

### ۱.۲. اهمیت و ضرورت تحقیق

عدالت اجتماعی و توسعه آن، شاید یکی از نگرش‌های نادر و بنیادین محسوب شود. در این میان یکی از پدیده‌های بحث‌برانگیز، بحرانی و تاکنون وانهاده شهری، پدیده بافت‌های فرسوده شهری است که پوزخندی آشکار به بحث عدالت اجتماعی است (عندلیب، ۱۳۹۲: ۲۱). بافت‌های فرسوده شهر تهران یکی از نتایج تبعیضات مکانی و تخصیص ناعادلانه منابع و فضا هستند. این بافت‌ها به دلیل عدم قدرت انطباق با سرعت غیر قابل تصور تغییرات اجتماعی-اقتصادی، فناوری و... کارآیی خود را در طول زمان از دست داده‌اند (رسولی و بیات، ۱۳۹۴: ۲۰۴)، که هم اکنون با معضلات گوناگونی مانند کاهش کیفیت فضایی و محیطی، فرسودگی کالبدی و مسائل اجتماعی مواجه شده‌اند.

طبق ماده ۳۰ قانون برنامه توسعه چهارم، وزارت راه و شهرسازی مکلف است تا ظرف ۱۰ سال نسبت به نوسازی بافت‌های فرسوده اقدام کند، اما بر اساس شواهد و آمارهای غیررسمی ذکر شده توسط متولیان امر در وزارت راه و شهرسازی با گذشت ۸ سال از برنامه ۱۰ ساله، در کمتر از ۱۰ درصد از مساحت بافت‌های فرسوده نوسازی صورت گرفته است. با توجه به آمارنامه سال ۱۳۹۳ شهر تهران، منطقه ۹ به دلیل دارا بودن مساحت ۷/۵ درصد از مساحت بافت‌های فرسوده شهر تهران (سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران، ۱۳۹۴: ۱۷۶)، ضرورت و اهمیت نگاه ویژه به بافت‌های ناکارآمد جهت آینده‌نگری و برنامه‌ریزی مطلوب آن در شرایط فعلی دو چندان نموده است. لذا، این پژوهش با این ضرورت که در صورت ادامه روند فعلی مداخله در بافت‌های فرسوده، موجب عدم دستیابی به افق ۱۰ ساله برنامه چهارم توسعه مبنی بر رفع مشکلات خواهد گردید،

جدول ۱. پژوهش‌های انجام شده با رویکرد آینده‌پژوهی در بافت‌های فرسوده شهری و بافت فرسوده منطقه ۹ شهر تهران

محقق / محققین	پایان‌نامه / مقاله	سال	هدف	یافته
رسول طوف زاده حقی	باززنده‌سازی و احیاء بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد راهبردی (محلله همت آباد شهر اصفهان)	۱۳۹۴	احیاء و باززنده‌سازی بافت محلله	باززنده‌سازی بافت محلله در گرو مشارکت ساکنین، حمایت مسئولان و انجام مداخله‌های کلیدی است
امین خاکپور	برنامه‌ریزی راهبردی سناریویی بافت‌های فرسوده شهری بر اساس رویکرد بازآفرینی شهری پایدار (مطالعه موردی: ناحیه جوادیه، منطقه ۱۶ تهران)	۱۳۹۴	ارایه سناریو به منظور بازآفرینی شهری پایدار در بافت فرسوده	تدوین سناریوها، چشم‌اندازها و راهبردها
مهدی گنجور	امکان‌سنجی ساماندهی بافت فرسوده شهری (محلله شبیری-جی تهران)	۱۳۹۳	دستیابی به شناخت واقعی از ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کلیدی بافت فرسوده	بهترین استراتژی جهت افزایش مشارکت، راهبرد تنوع‌بخشی است
جواد زارعی	سنجش کیفیت زندگی در قلمرو بافت فرسوده شهری، منطقه ۹ شهرداری تهران	۱۳۹۲	سنجش کیفیت زندگی	برخوردار بودن ویژگی‌های کلیدی، اجتماعی، اقتصادی، و زیست‌محیطی منطقه از کیفیت پایین
کاوه محمدی، محمدتقی رضویان و مظفر صرافی	نقش دفاتر تسهیل‌گری در سرعت بخشی به شهرداری مشارکتی در بافت‌های فرسوده شهری (موردپژوهی: منطقه ۹ شهرداری تهران) (مقاله)	۱۳۹۲	تسریع در روند نوسازی با اجرای مدیریت محلی و از بالا به پایین با مشارکت شهروندان	رسمیت بخشیدن به دفاتر تسهیل‌گری و تقویت آنها، می‌تواند سرعت کار را دو چندان نماید.
نادر مروتی و غلامرضا لطیفی	عوامل اجتماعی مؤثر بر تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی در محلله امامزاده عبدالله، منطقه ۹ شهر تهران (مقاله)	۱۳۹۱	بررسی عوامل اجتماعی مؤثر بر تمایل ساکنان بافت فرسوده به نوسازی	سرمایه اجتماعی در سطح محلله در پایین‌ترین سطح ممکن قرار دارد و مانع اساسی در جهت اهداف نوسازی است
داوود عبوضلو	بررسی نقش سرمایه اجتماعی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری، منطقه ۹ شهر تهران	۱۳۹۱	بررسی ابعاد، عوامل ایجاد و تقویت سرمایه اجتماعی برای مشارکت مردم در نوسازی	بین ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی فقط بعد فرهنگی بر روی میزان سرمایه اجتماعی تأثیرگذار است

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی اطلاق می‌شود که یکی از ۳ مشخصه زیر را دارا باشند (حبیبی و همکاران، ۱۳۹۱: ۶۱).

- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد.
- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن کمتر از ۶ متر باشد.
- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن کمتر از ۲۰۰ مترمربع باشد.

به طور کلی، شکل‌گیری و تداوم فرسایش در بافت‌های فرسوده شهری در نگاره (۱) نشان داده شده است:

## ۲. ۱. انواع بافت‌های فرسوده یا گونه‌های بافت فرسوده شهری

بافت‌های فرسوده به سبب فرسودگی در کلیت، وجوه مشترکی دارند اما به لحاظ ماهیتی و ویژگی‌های خاصی که در سطح مناطق وجود دارد با یکدیگر تفاوت پیدا می‌کنند.

گرفتن حیات شهری روزمره است. فرسودگی به دو دسته تقسیم می‌شود (زیویار و همکاران، ۱۳۹۳: ۹):

**فرسودگی نسبی:** فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت آن رخنه کرده باشد و به دنبال خود باعث فرسودگی نسبی فضای شهری می‌گردد. **فرسودگی کامل:** فرسودگی است که هر دو عنصر فضای شهری یعنی کالبد و فعالیت آن رخنه کرده باشد و به دنبال آن باعث فرسودگی کامل فضا شود.

بی‌تردید شناخت زمینه‌های فرسودگی می‌تواند در پیدا کردن راهکار مناسب در حل معضل بافت‌های فرسوده شهری کمک نماید. این زمینه‌ها در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کلیدی، زیست‌محیطی، حقوقی، و مدیریت شهری تأثیرات شگرفی را در ایجاد فرسودگی محیط‌های شهری به دنبال داشته است (عندلیب، ۱۳۹۲: ۵۳).

جدول ۲. تعاریف بافت فرسوده در ایران و اروپا

کشور	تعریف بافت فرسوده	مهم ترین شاخص های مورد توجه	شاخص های شناسایی
ایران	بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی نظیر کم برخورداری از خدمات و زیرساخت ها، ناپایداری، مشکلات اقتصادی، فقر ساکنین، بیکاری و همچنین معضل ها و آسیب های اجتماعی رنج برده (ویژه نامه جستار کیفیت در تجربه های بازآفرینی شهری، ۱۳۹۴: ۵) و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند (پوراحمد و زارعی، ۱۳۹۴: ۸).	عمر ابنیه دانه بندی و تعداد قطعات نوع مصالح وضعیت دسترسی ها وضعیت خدمات و زیرساخت های شهری شاخص های کیفی	مساحت قطعه عرض معبر سازه
اروپا	مشخصه های انباشت و پیچیدگی مشکلات خروج اجتماعی و به حاشیه رفتن از نظر اقتصادی اغلب به عنوان نتایج تغییرات اقتصادی-اجتماعی و انحطاط اقتصادی در نواحی صنعتی به وجود می آیند و با یک چرخه زوال روبه رو می شوند. از منظر کیفیت زندگی وقتی با سایر نواحی مقایسه شوند دارای استانداردهای پایین تری هستند. اغلب نواحی بلااستفاده هستند که می توانند عرصه های ناکارآمد شهری باشند.	مشخصه های انباشت و پیچیدگی مشکلات خروج اجتماعی و به حاشیه رفتن از نظر اقتصادی اغلب به عنوان نتایج تغییرات اقتصادی-اجتماعی و انحطاط اقتصادی در نواحی صنعتی به وجود می آیند و با یک چرخه زوال روبه رو می شوند. از منظر کیفیت زندگی وقتی با سایر نواحی مقایسه شوند دارای استانداردهای پایین تری هستند. اغلب نواحی بلااستفاده هستند که می توانند عرصه های ناکارآمد شهری باشند.	محرومیت از منظر شاخص های اجتماعی-اقتصادی و زیست محیطی فقر و جابجایی جمعیتی زوال فیزیکی رکود اقتصادی جدایی اجتماعی-فضایی

مأخذ: (عبیدی و همکاران، ۱۳۹۱: ۳)

از این رو، بافت های فرسوده به سه دسته تقسیم می شوند:

جدول ۳. واژگان پایه ای «مرمت و حفاظت شهری»

«مرمت و حفاظت شهری معاصر» یا «حفاظت و بازآفرینی شهری» Urban Conservation and Regeneration		
بازآفرینی - نوزایی Renaissance - Regeneration	نوسازی Urban Renewal (Renovation)	بازسازی Urban Reconstruction
حفاظت - مراقبت (Preservation)	تجدید حیات (Revitalization)	تخریب (Demolition)
احیاء (Restoration)	توان بخشی (Rehabilitation)	پاکسازی (Clearance)
نگهداری (Maintenance)	توسعه مجدد (Redevelopment)	دوباره سازی (Rebuilding)
حمایت (Integration)		
تعمیر (Repair)		
یکپارچه سازی (Refurbishment)		
تطبیق (Adaptation)		
بازیافت (Recycling)		
بازپیرایی (Protection)		

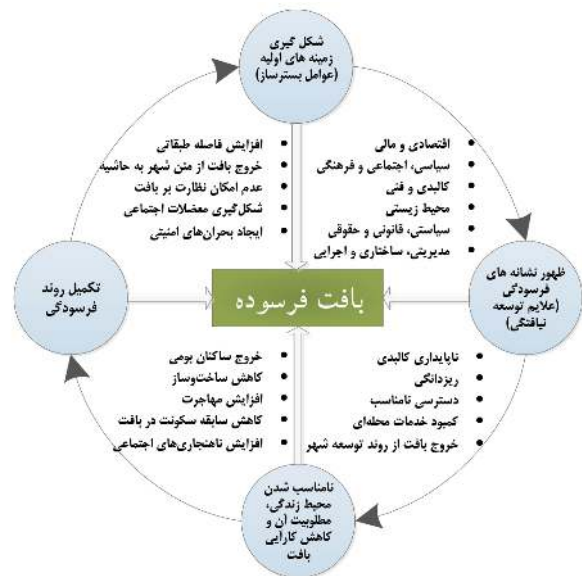
مأخذ: (لطفی، ۱۳۹۰: ۲۴۰)

۱- بافت های فرسوده دارای میراث شهری، بافت هایی هستند که در برگیرنده آثار به جای مانده از گذشته بوده و دارای ارزش های فرهنگی اند. ۲- بافت های فرسوده فاقد میراث شهری در محدوده قانونی شهرها قرار دارند و دارای مالکیت رسمی و قانونی اند. اما از ایمنی، استحکام و خدمات شهری کمتر برخوردارند (زیویار و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۳).  
۳- بافت های فرسوده حاشیه ای (سکونتگاه های غیررسمی)، بیشتر در حاشیه شهرها و کلانشهرها، کشور قرار دارند و با مسایل عمده ای به ویژه فقر شهری روبه رو هستند (ویژه نامه جستار کیفیت در تجربه های بازآفرینی شهری، ۱۳۹۴: ۱۳). بنابراین فاقد امکانات و خدمات بوده و از این رو جاذب طبقه کم درآمد هستند (شاه حسینی، ۱۳۹۴: ۶).

به همین منظور، انواع راهکارهای مداخله بر اساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نوسازی، بازسازی قرار می گیرند که طبق جدول (۳) هر یک طیف وسیعی از اقدامات را شامل می شوند:

فضایی جدید و موزونی است که بتواند گفت‌وگوی خلاق بین گذشته و آینده را نشان دهد (طیبیان، ۱۳۹۳: ۵۶). بازسازی دارای یک نکته منفی است؛ تمامی مشاغل، فعالیت‌ها و محیط‌زیست طبیعی ناشی از بازسازی موفق، ممکن است به افزایش ارزش زمین منجر شود و به طور متقابل نقل مکان یا محرومیت افراد کم‌درآمد را به همراه داشته باشد (پورتر و شاو، ۱۳۹۲: ۱). تخریب، آواربرداری، پاکسازی و دوباره ساختن، ویژگی اصلی «بازسازی» محسوب می‌شود (حیبی و مقصودی، ۱۳۹۳: ۲۱).

مکتب‌ها و نظریه‌های متعددی در زمینه ساماندهی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری ارائه شده است، اما در این بین، مکتب انسان‌گرایی همانند پست‌مدرن‌ها، توجه خاصی به مردم و مشارکت آنها با حضور متخصصین و کارشناسان در امر بهسازی و نوسازی شهری دارد. از این رو، انسان‌گراها معتقدند شهروندان نقش اساسی را در ساماندهی شهری بازی می‌کنند. براین اساس در عصر حاضر، برنامه‌ریزی سنتی توان پاسخگویی به مشکلات و مسایل موجود در بافت فرسوده را دارا نیست تا بتواند برنامه‌ریزی مناسبی برای آینده بافت‌های فرسوده شهری داشته باشد. به عبارت دیگر، امروزه متون نظری برنامه‌ریزی از مفاهیم پیش‌بینی و آینده‌نگری عبور کرده و به حوزه آینده‌پژوهی یا آینده‌نگاری که وظیفه‌اش معماری آینده می‌باشد، رسیده است (فرچ‌پور و همکاران، ۱۳۹۴: ۲). آینده‌پژوهی، با تشخیص فرصت‌ها و تهدیدهای آینده (فخرایی و کیفی‌ادی، ۱۳۹۳: ۸)، با بهره‌گیری از توانایی‌ها و استعدادها طیف متنوعی از نیروهای انسانی و مدیریت مؤثر آن (تقوی، ۱۳۹۲: ۸)، در فضایی اطمینان‌بخش و مشارکتی، آینده مطلوب را رقم می‌زند (هاشمی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۲). بنابراین، «مشارکت» مشخصه کلیدی آینده‌نگاری است (دوفوا و الکویست، ۲۰۱۵: ۲۵۱). به همین منظور جهت آشنایی بیشتر با خاستگاه این رویکرد نوین، دیدگاه‌های نظری مرتبط با آینده‌پژوهی نیز به طور اجمالی ارائه می‌گردد.



نگاره ۱: مدل مفهومی شکل‌گیری و تداوم فرسایش انواع بافت‌های فرسوده شهری (عندلیب، ۱۳۹۲: ۵۸)

در بهسازی ابقاء و بهبود کالبد فضای شهر مدنظر است (نظری و آسیایی، ۱۳۹۴: ۱۹). نوسازی شهری به عنوان یک مسأله مهم (ژنگ و همکاران، ۲۰۱۵: ۱)، نگرشی استوار و قوی برای ارتقاء ارزش زمین و بهبود کیفیت محیطی، اصلاح مسأله فرسودگی شهری، پاسخ دادن به مقاصد یا اهداف اجتماعی-اقتصادی گوناگون؛ و افزایش شبکه‌های اجتماعی موجود، افزایش مداخله گروه‌های آسیب‌پذیر، و تغییر تأثیرهای نامطلوب بر محیط زندگی تلقی می‌شود (ژنگ و همکاران، ۲۰۱۴: ۲۷۲). اهداف برنامه‌های نوسازی شهری به افزایش کیفیت مسکن و فضاهای باز، اتخاذ سیاست‌یکپارچه عمومی یا اجتماعی و متعادل، و توجه کردن به پدیده مهاجرت و بهبودی اعتبار و ارزش مناطق و نواحی خلاصه می‌شود (ارک، ۲۰۱۴: ۲۵۲۸). زمانی بازسازی صورت می‌گیرد که در بنا، مجموعه و یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد. امروزه، آنچه از بازسازی مراد می‌شود ایجاد فضای شهری معاصر یا سازمان

1- Wong et al.

2- Zheng et al.

3-Arch.

4- Dufva & Ahlqvist.



## ۲.۲. آینده پژوهی

و رفاه بشر است (پدرام، ۱۳۹۳: ۲۳)؛ البته با کاوش های منظمی که به منظور کشف انتخاب های مختلف برای آینده دنبال می کنند (رهنما و حسینی، ۱۳۹۵: ۳۹). مطالعات آینده نگاری برای انتخاب حق تقدم ها جهت پژوهش های بنیادی (سوکولو و چولک<sup>۱۲</sup>، ۲۰۱۶: ۱۷) و با تمرکز بر چهارچوب های ارزشیابی مناسب (ریزیارت و ایوان<sup>۱۳</sup>، ۲۰۱۶: ۱۱۳)، در تلاش است به محققان و پژوهشگران در رشته های گوناگون کمک نماید؛ بنابراین، ابزارها و بینش های مختلفی را بکار می گیرد (جهانگیری و همکاران<sup>۱۴</sup>، ۲۰۱۷: ۳۰۳). به جهت پرهیز از اطاله کلام و استفاده از تکنیک تحلیل اثر متقابل<sup>۱۵</sup> (CIA) در این پژوهش، به شرح این تکنیک اکتفا می شود.

آینده پژوهان به منظور ایجاد ارتباط بین روندها و رویدادها از روش های تحلیل تأثیر متقابل استفاده می کنند (عنایت<sup>۱۶</sup>، ۱۳۹۳: ۱۷). به موجب این توانایی، تحلیل اثر متقابل مفاهیم پیچیده همراه با کنش متقابل بین متغیرهای مختلف را تجزیه و تحلیل می کند (بانولس و همکاران<sup>۱۶</sup>، ۲۰۱۶: ۴). این تکنیک از کاربردی ترین روش ها در عرصه مدیریت و برنامه ریزی توسعه بوده و بر مبنای تأثیرگذاری عوامل بر همدیگر بنا شده است (زاللی، ۱۳۹۲: ۱۹). مدل (CIA) توسط گوردون<sup>۱۷</sup> و هلمر<sup>۱۸</sup> در سال ۱۹۶۶ در مؤسسه رند توسعه یافت. در این رویکرد، دامنه ای از متغیرهای همبستگی تأثیر متقابل و علی در ماتریس برخورد مقاطع توسعه یافته اند. بنابراین، تحلیل تأثیر متقابل برای بدست آوردن رابطه متقابل بین عوامل تأثیرگذاری کلیدی بکار رفته است (آمر و همکاران<sup>۱۹</sup>، ۲۰۱۳: ۲۷).

## ۳. روش تحقیق

آینده نگری و آینده پژوهی نگرشی است که تا حد بسیار

آینده پژوهی نسبت به پیچیدگی و موجودیت ناهمگون، به طور پیوسته در حال دگرگونی بود (اسلاتر<sup>۲۰</sup>، ۲۰۱۴: ۱۵۱) و بیشتر در کشورهایی که درگیر در جنگ جهانی اول بودند، پی ریزی شد (پدرام، ۱۳۹۳: ۶). در واقع، نمی توان نقش جنگ های اول و دوم جهانی را برای پیش بینی آینده و جلوگیری از جنگ نادیده گرفت (تیشه یار، ۱۳۹۱: ۴۰). تحقیقات آینده پژوهی به منزله رشته دانشگاهی در سال ۱۹۴۰ پایه گذاری شد (شاورتمن<sup>۲۱</sup>، ۲۰۱۳: ۱). اما نخستین تلاش آینده پژوهانه به شیوه مدرن در آمریکا به سال ۱۹۴۸ در اندیشگاه رند<sup>۲۲</sup> آغاز شد. بن مارتین<sup>۲۳</sup> و جان آروین<sup>۲۴</sup> یکی از پرطرفدارترین تعاریف آینده نگاری را در سال ۱۹۸۳ پیشنهاد کرده اند: «آینده نگاری، فرآیندی است پیچیده به سوی کوششی روش مند، به منظور توجه درونی به آینده بلندمدت علم، فناوری، اقتصاد و جامعه، با هدف شناسایی سطوح تحقیق راهبردی احتمالی فناوری های عام نوظهور، به سمت بزرگترین منافع اقتصادی و اجتماعی» (ماگروک<sup>۲۵</sup>، ۲۰۱۱: ۷۰۱). از نظر بن مارتین افق زمانی در فعالیت های آینده نگاری ۵ تا ۳۰ سال است (ناظمی و قدیری، ۱۳۸۵: ۲۷). امروزه، آینده نگاری به عنوان ابزار علم، فناوری و خلاقیت (ترنر<sup>۲۶</sup>، ۲۰۱۷: ۲)، یک فرآیند ذهنی اجتماعی (پیتر و جرت<sup>۲۷</sup>، ۲۰۱۵: ۵۱)، رویکرد مشارکتی برای ایجاد شناخت و بینش های مشترک بلندمدت (کالف و همکاران<sup>۲۸</sup>، ۲۰۱۲: ۱۲)، پیش بینی تغییرات زیست محیطی (دوفو و همکاران<sup>۲۹</sup>، ۲۰۱۵: ۱۰۰)، جهت گیری سازمانی آینده و چالش های اجتماعی را پوشش می دهد (آندرسن<sup>۳۰</sup>، ۲۰۱۴: ۲۸۲). کلی ترین هدف آینده پژوهان، حفظ و بهبود سطح آزادی

12- Sokolov & Chulok.  
13- Rhiart & Evan.  
14- Jahangiri et al  
15- Cross Impact Analysis  
16- Banuls et al  
17- Gordon  
18- Helmer  
19- Amer et al

1- Slaughter  
2- Schautzmann  
3- Rand  
4- Ben Martin  
5- John Irvine  
6- Magruk  
7- Thurner  
8- Peter & Jarrat  
9- Calof et al  
10- Dufva et al  
11- Andersen

با ایجاد ماتریس تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم، با استفاده از تکنیک تحلیلی میک مک صورت می پذیرد (لابدزکا، ۲۰۱۶: ۵۷). روش این نرم افزار بدین گونه است که ابتدا متغیرهای اصلی در حوزه مورد نظر را شناسایی و سپس در ماتریس تحلیل اثر متقابل وارد می کنند که میزان ارتباط بین متغیرها با حوزه مربوط به وسیله کارشناسان و متخصصان ارزیابی می شود. بطوریکه با تأثیر متغیر سطرها بر متغیر ستونها و بالعکس، مجموع امتیازهای متغیرهای سطرها، میزان تأثیرگذاری و مجموع امتیازهای متغیرهای ستونها، میزان تأثیرپذیری را نشان می دهند. میزان ارتباط با اعداد بین صفر تا سه (۰ تا ۳) سنجیده می شود. عدد «صفر» به منزله «بدون تأثیر»، عدد «یک» به منزله «تأثیر ضعیف»، عدد «دو» به منزله «تأثیر متوسط» و در نهایت عدد «سه» به منزله «تأثیر زیاد» است. بنابراین اگر تعداد متغیرهای شناسایی شده  $n$  باشد، یک ماتریس  $n \times n$  به دست می آید که در آن تأثیرات متغیرها بر یکدیگر مشخص شده است (آسان، ۲۰۰۷: ۶۳۵). در نتیجه، نرم افزار میک مک تمامی متغیرها را در یک نمودار مفهومی، به صورت محور مختصات (تأثیرگذاری - تأثیرپذیری) که بیانگر پراکندگی متغیرها در نواحی تعریف شده است، به نمایش می گذارد.

همانطور که در نگاره (۲) مشاهده می گردد، هریک از متغیرها بر اساس میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری در بخش خاصی از نمودار جای گرفته و در پنج دسته طبقه بندی می گردند: متغیرهای «تعیین کننده» یا «تأثیرگذار» (ناحیه اول)، متغیرهای «کلیدی» یا «دو وجهی» (ناحیه دوم)، متغیرهای «مستقل» یا «مستثنی» (ناحیه سوم)، متغیرهای «تأثیرپذیر»، «وابسته» یا به عبارت بهتر متغیرهای «نتیجه» (ناحیه چهارم) و متغیرهای «تنظیمی» (ناحیه پنجم).

#### ۴. محدوده پژوهش

منطقه ۹، به عنوان یکی از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، با وسعتی نزدیک به ۱۹۸۰ هکتار در جنوب غربی این

زیادی به «رویکرد انتقادی»<sup>۱</sup> نزدیک بوده و در آن، اغلب تصویرها و درک مردم، متخصصان و نخبگان ملاک عمل قرار می گیرد. بر این اساس، فرآیند حاکم بر این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و نوع روش پژوهش توصیفی - تحلیلی است و «رویکردی اکتشافی» نسبت به آینده دارد. تحقیق حاضر متشکل از دو بخش است.

در بخش اول، به منظور ایجاد پایگاهی از عوامل اولیه موجود در بافت فرسوده ناحیه (گردآوری داده ها و اطلاعات)، از تکنیک پویش محیطی (بررسی مقالات و منابع چاپی، مصاحبه با متخصصان و پایش همایش ها و کنفرانس ها) و بررسی پیشینه ادبیات استفاده شده است. بدین منظور اطلاعات از طریق منابع اسنادی، کتابخانه ای و پیمایشی گردآوری شده و با متغیرهای حاصل از مصاحبه با کارشناسان و متخصصان بافت فرسوده تلفیق گردید. بدین ترتیب، پایگاهی از عوامل مؤثر (۶۱ متغیر) در سیستم بافت فرسوده ایجاد شد.

عوامل سیستم به ۶ زیر شاخه سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، حقوقی و قانونی، مدیریتی و کالبدی تقسیم شده است. به منظور محاسبه تعداد جامعه آماری متخصصین در تکنیک های خبره محور، فرمول دقیقی وجود ندارد. در این گونه تکنیک ها دانش و تخصص کارشناسان بر تعداد آنها برتری دارد (گودت<sup>۲</sup> و همکاران، ۲۰۰۱: ۱۷۴). بر این اساس، جامعه آماری این پژوهش ۱۰ نفر شامل مدیران بافت فرسوده، دانشجویان دکتری، اعضای هیأت علمی، جامعه شناسان و کارشناسان جغرافیا و برنامه ریزی شهری بوده است.

در بخش دوم، اجزاء و عناصر سیستم بافت فرسوده ناحیه گونه بندی و تحلیل می شوند. از آنجا که محاسبات دستی ماتریس مقاطع کاری بسیار سخت و تقریباً در برخی موارد غیرممکن می باشد برای انجام محاسبات پیچیده از نرم افزار میک مک (MICMAC)<sup>۳</sup> استفاده می شود. تحلیل اثر متقابل،

4- Labedzka.

5- Asan.

1- Critical Theory.

2- Godet et al.

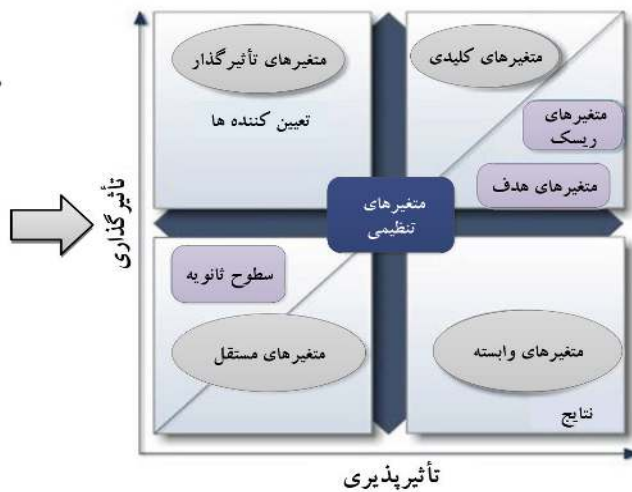
3- Matrix Impacts Cross Multiplication Applied to Classification.



جدول ۴: نمونه ماتریس تحلیل اثر متقابل

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	S
A1	0	1	1	3	0	2	7
A2	2	0	3	2	1	1	9
A3	1	2	0	1	1	0	5
A4	2	3	3	0	3	2	13
A5	0	2	3	1	0	2	8
A6	0	1	1	3	2	0	7
مجموع تاثیرپذیری S	5	9	11	10	7	7	

منبع: (زالی و زمانی پور، ۱۳۹۴: ۱۲)



نگاره ۲: نمودار تأثیرگذاری - تأثیرپذیری گروه‌های مختلف متغیرها (لابدزکا، ۲۰۱۶: ۵۷)



نگاره ۳: نقشه منطقه ۹ و محله‌ها (شناسنامه جامع منطقه ۹، ۱۳۹۴: ۱۱)

دستغیب سکونت دارند (سند توسعه محلات، ۱۳۹۴: ۸). منطقه ۹، از مناطق مهاجرپرست تهران محسوب می‌شود. زیرا جمعیت منطقه طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۶۵ از ۱۸۹۸۰۵ نفر به ۱۵۸۴۲۵ نفر تقلیل یافته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۱). ناحیه یک با جمعیتی بالغ بر ۷۰,۲۶۷ نفر و مساحت ۲۶۴

کلان‌شهر واقع شده است. طبق آمار نامه شهرداری تهران در سال ۹۳، این منطقه با دارا بودن ۲ ناحیه و ۹ محله، جمعیتی بالغ بر ۱۵۸۴۲۵ نفر (۱,۹۳ درصد از کل جمعیت شهر تهران) و تعداد ۵۰,۵۹۱ خانوار دارد. این افراد عمدتاً در محله‌های دکتر هوشیار، مهرآباد جنوبی، شمشیری و شهید

جدول ۵: پایگاه عوامل اولیه و مؤثر بر کاهش بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ در افق ۱۴۱۶

طبقه بندی	نام متغیر
عوامل سیاسی	تسهیل‌گری دولت، تغییر دولت‌ها، ایجاد تقاضا در مردم از طریق نهادسازی، بحران آب و خشکسالی، روش‌های آمرانه مدیریتی به منظور نوسازی بافت فرسوده، تأثیر سیاست خارجی ایران بر کیفیت اجرای برنامه‌ها و طرح‌های داخلی از جمله طرح‌های کالبدی، اجرایی شدن مفاد برجام، تمرکزگرایی/ قدرت
عوامل اقتصادی	تزیق به موقع اعتبارات هنگام نوسازی بافت فرسوده ناحیه، ارتقاء موقعیت و ارزش اقتصادی زمین‌ها از طریق خدمات و تعریف کاربری‌های جدید در درون ناحیه، کاهش سود وام پرداختی به ساکنین، ایجاد ظرفیت جهت افزایش درآمد ساکنین، رفیت جهت افزایش درآمد ساکنین رفع موانع اعطای وام، ارائه معوض واحدهای مسکونی، ناپایداری در وضعیت تصویب و تزیق بودجه به طرح‌های بهسازی و نوسازی، عدم ثبات نرخ ارز، کاهش صادرات نفت، توالی و زمان‌مندی جهت کاهش هزینه‌های سرمایه‌گذاری و افزایش بهره‌وری، معافیت سازندگان واحدهای مسکونی از عوارض و تعرفه‌ها، تمهیدات لازم برای اقامت موقت ساکنین
عوامل اجتماعی و فرهنگی	توجه به وضعیت گروه‌های جنسی، جلب اعتماد ساکنان بافت فرسوده، برپایی تشکلهای محلی سازمان‌یافته و مستمر جهت ترغیب ساکنین به مشارکت، استفاده از حس تعلق موجود ساکنین، تضمین امنیت سکونت در ناحیه، تعادل بخشی و تحقق عدالت اجتماعی، ایجاد فضاهای جمعی، تقویت هویت و ویژگی‌های فرهنگی ناحیه، انطباق طرح‌ها با نیاز و سبک زندگی ساکنین، معرفی نخبگان محله از طریق نام‌گذاری معابر، ارتقاء سرمایه اجتماعی، ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان
عوامل حقوقی و قانونی	فقدان قانون خاص در ساماندهی بافت فرسوده، عدم تمکین و طولانی بودن فرآیند توافق مالکیت، اطلاع‌رسانی قوانین و سازوکارهای قانونی تملک املاک، آشنایی افراد با حقوق و وظایف خود، حق مداخله شهروندان در ساخت‌وسازها، صدور سند مالکیت برای ساختمان‌های مسکونی قولنامه‌ای، تعادل منسجم دستگاه قضایی و شهرداری در اجرای قوانین تملک املاک
عوامل مدیریتی	حکمرانی خوب شهری، رعایت اصول و ضوابط شهرسازی، دسترسی ساکنان به طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی، شکاف بین سطوح برنامه‌ریزی توسعه ملی و توسعه شهری، بسترسازی جهت ورود بخش خصوصی، کاهش سیستم بوروکراتیک از طریق گسترش کاربرد فناوری اطلاعات، ضعف نگرش و دانش مدیران شهری، نگرش بخشی در تمام سطوح مدیریتی، عدم سیاست‌زدگی مدیران شهری، توجه به بهسازی و نوسازی در طرح‌های جامع و تفصیلی، از مدیریت‌سالاری به مدیریت‌محوری، تقویت جایگاه شوراباران، پژوهش و تحقیقات، فساد اداری، ترویج و بسط تاب‌آوری شهری
عوامل کالبدی	ارتقاء کیفیت محیطی محله‌ها، بهبود تأسیسات زیرساختی، نبود تکنولوژی‌های ساخت سریع، ارزان و مقاوم، جلوگیری از تبدیل شدن مساکن خالی به انبار، گسترش معابر و بهبود نظام حمل‌ونقل، تشویق به تجمیع بافت مسکونی ریزدانه، استفاده از الگوهای ایرانی-اسلامی،

۵. یافته‌های پژوهش

از دید نظریه سیستمی، مجموعه‌ای منسجم که دارای عناصر و روابط مشخص و نیز عملکرد نظام‌مند و معین باشند، «سیستم» نام دارد. به عبارت دیگر، سیستم، کل پیچیده‌ای است که کارکرد آن به اجزاء و تعامل بین آن‌ها بستگی دارد (جکسون، ۱۳۹۳: ۲۱). باتوجه به دیدگاه بالا، می‌توان بافت فرسوده شهری را نیز به عنوان جزئی از یک سیستم بزرگتر به منزله یک سیستم فرعی یا بخشی از سیستم اصلی در نظر گرفت.

به طوری که مؤلفه‌های اصلی سیستم به شاخه‌های جزئی‌تر تقسیم می‌گردند. بنابراین، با در نظر گرفتن بافت فرسوده و ناکارآمد شهری به عنوان یک سیستم (جزئی

هکتار، از شمال به خیابان آزادی، از جنوب به خیابان دستغیب، از غرب به بزرگراه آیت‌الله سعیدی و از شرق به خیابان شهیدان و بزرگراه یادگار امام محدود می‌گردد و دارای ۳ محله به نام‌های استاد معین، دکتر هوشیار و شهید دستغیب است.

منطقه ۹ دارای ۱۱۵،۹ هکتار و نسبت ۷،۵ درصد بافت فرسوده بوده که از این مقدار، ۵۲،۹ هکتار مربوط به ناحیه یک و ۶۳ هکتار مربوط به ناحیه دو می‌باشد. اغلب محله‌های این منطقه دچار فرسودگی شدید است. بیشترین میزان بافت فرسوده در محله یک (شهید دستغیب) و محله دو (دکتر هوشیار) قرار دارد که به ترتیب ۲۲ درصد و ۱۸ درصد منطقه را شامل می‌شود. تعداد پلاک‌های فرسوده در این ناحیه ۵۸۴۴ بوده که در حال بهسازی و نوسازی است.



نگاره ۴: نقشه بافت فرسوده مصوب ناحیه یک (محمدی و همکاران، ۱۳۹۲: ۵۰)

در مرحله دوم به شناسایی و تحلیل اجزای سیستم پرداخته شد. در این بخش، به کمک نرم افزار میک مک متغیرها بر حسب میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متقابل مجدداً مورد ارزیابی و سنجش قرار می گیرند. بدین منظور، ماتریس تحلیل اثر متقابل متغیرها (۶۱\*۶۱) ایجاد شده و به وسیله متخصصان و کارشناسان ارزیابی و ارزش گذاری می شود. ویژگی کلی ماتریس تشکیل شده در جدول (۶) ارائه شده است.

جدول ۶. ویژگی های کلی ماتریس مورد مطالعه

۶۱	اندازه ماتریس
۵	تعداد تکرار
۲۶۹۲	تعداد صفرها
۴۴۷	تعداد یک ها
۴۵۲	تعداد دو ها
۱۳۰	تعداد سه ها
۱۰۲۹	جمع
۲۷,۶۵۳۸۶%	نرخ پرشدگی

از کل)، در شش زیرشاخه سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، حقوقی و قانونی، مدیریتی و کالبدی، از سیستم اصلی دسته بندی می شوند.

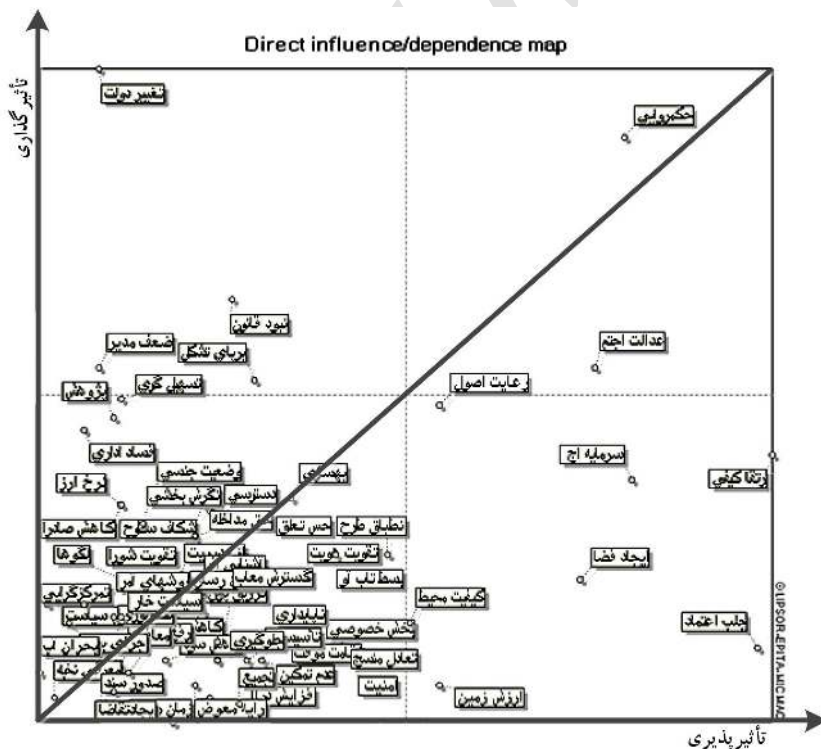
در مرحله اول، هریک از این زیرشاخه ها دارای عوامل اولیه و مؤثر در جهت کاهش بافت فرسوده و ناکارآمد ناحیه یک در افق ۱۴۱۶ است که پایه اصلی سیستم در مطالعات آینده پژوهی را شکل می دهد. این عوامل یا متغیرها با توجه به مسایل درونی موجود در بافت فرسوده ناحیه در ۶ شاخه طبقه بندی و تفکیک شده است. بر اساس جدول (۵)، مجموعه ای از متغیرهای اصلی (۶۱ عدد) در هر شاخه، پایگاه عوامل اولیه و مؤثر در کاهش بافت فرسوده ناحیه یک در منطقه ۹ شهر تهران را برای افق ۱۴۱۶ شکل داده اند. اغلب این متغیرها بر اساس تکنیک پویا محیطی، مصاحبه با متخصصان، مطالعات کتابخانه ای و پیمایشی، گردآوری و با یکدیگر تلفیق شده اند. بطوری که با برگزاری کارگاه های مشورتی متشکل از ۳ نفر کارشناسان بافت فرسوده، ۳ تن از دانشجویان مقطع دکتری و یک نفر از اعضای هیأت علمی، جهت شناسایی مهمترین متغیرها، از ۱۶۰ عامل به ۶۱ عامل مؤثر کاهش یافت.

ناحیه دوم (متغیرهای کلیدی یا دو وجهی)، نشان‌دهنده متغیرهایی است که در قسمت شمال شرق نمودار جای گرفته و از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بالایی برخوردارند. ماهیت آن‌ها با عدم پایداری آمیخته است. زیرا هرگونه تغییر بر روی آنها واکنش و تغییر بر سایر متغیرها به دنبال دارد. این متغیرها عبارتند از: تعادل بخشی و تحقق عدالت اجتماعی و حکمروایی خوب شهری. از آنجا که متغیر حکمروایی خوب شهری در بالای خط قطری ناحیه شمال شرق قرار دارد، از ظرفیت بسیار زیادی جهت تبدیل شدن به بازیگران کلیدی سیستم برخوردار است.

ناحیه سوم (متغیرهای مستقل یا قابل چشم‌پوشی)، در قسمت جنوبی نمودار قرار گرفته و ارتباط بسیار کمی با سیستم دارند، در نتیجه، از میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری کمی برخوردار می‌باشند. اما هر یک از این متغیرها از وضعیت یکسانی برخوردار نبوده و بنا به موقعیت جای‌گیری در سیستم، شرایط متفاوتی را تجربه خواهند نمود. به طوری که متغیرهای موجود در بخش اهرمی ثانویه از توان تأثیرگذاری بیشتری نسبت به متغیرهای تأثیرپذیر

بر اساس تحلیل‌های صورت گرفته توسط نرم‌افزار، پنج نوع از متغیرها قابل تفکیک و شناسایی هستند در نگاره (۵) نحوه پراکندگی متغیرها، در نواحی پنج‌گانه متناسب با میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری قابل تشخیص است. ناحیه اول (متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار) این متغیرها بیشتر تأثیرگذار بوده، کمتر تأثیرپذیر هستند و در بخش شمال غربی نمودار جای می‌گیرند. بنابراین، بیانگر کلیدی‌ترین متغیرهای راهبردی در کاهش بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ در افق ۱۴۱۶ می‌باشد.

این متغیرها شامل، تغییر دولت‌ها (روی کار آمدن دولت جدید هر چهار سال یکبار)، فقدان قانون خاص در ساماندهی بافت فرسوده، تعادل بخشی و تحقق عدالت اجتماعی، ضعف نگرش و دانش مدیران شهری و برپایی تشکلهای محلی سازمان‌یافته و مستمر جهت ترغیب ساکنین به مشارکت است. آینده و پایداری سیستم بیشتر به این متغیرها وابسته بوده و بطور کلی از دایره کنترل خارج هستند.



نگاره ۵: نمودار نحوه پراکندگی و نقشه تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم متغیرهای بافت فرسوده

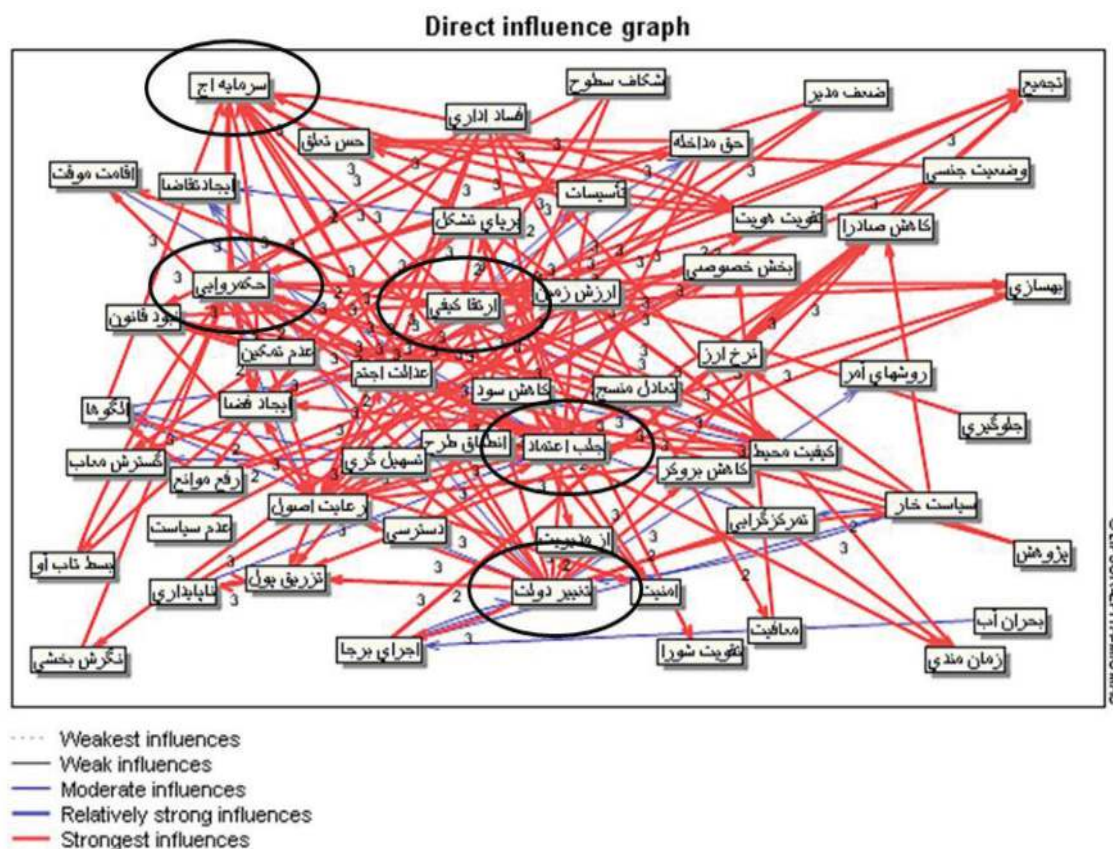


ایجاد تقاضا در مردم از طریق نهادسازی، تمرکزگرایی/ قدرت، روش‌های آمرانه مدیریتی به منظور نوسازی بافت فرسوده، تأثیر سیاست خارجی ایران بر کیفیت اجرای برنامه‌ها و طرح‌های داخلی از جمله طرح‌های کالبدی، اجرایی شدن مفاد برجام، بحران آب و خشکسالی می‌باشند. ناحیه چهارم (متغیرهای تأثیرپذیر یا وابسته)، متغیرهایی را که میزان تأثیرگذاری آن‌ها کم و تأثیرپذیری آن‌ها زیاد است، نشان می‌دهد. این متغیرها در قسمت جنوب شرقی نمودار قرار دارند. معمولاً به عنوان خروجی سیستم در نظر گرفته می‌شوند و جزء اهداف سیستم به شمار می‌آیند. این متغیرها عبارت هستند از، ارتقاء سرمایه اجتماعی، ایجاد فضاهای جمعی، ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان، جلب اعتماد ساکنان بافت فرسوده، ارتقاء کیفیت محیطی محله‌ها و ارتقاء موقعیت و ارزش اقتصادی زمین از طریق ارائه خدمات و تعریف کاربری‌های جدید در درون ناحیه.

ناحیه پنجم (متغیرهای تنظیمی)، در نزدیکی مرکز ثقل نمودار جای دارند و گاهی به عنوان «اهرم ثانویه»، «اهداف ضعیف» و یا متغیرهای «ریسک ثانویه» عمل می‌کند. بسته به سیاست‌ها و تصمیم‌های دولت در زمینه حل معضل بافت‌های فرسوده، متغیرها قابل ارتقاء به متغیرهای تأثیرگذار، تعیین کننده یا متغیرهای ریسک و هدف می‌باشند. در این زمینه می‌توان به رعایت اصول و ضوابط شهرسازی اشاره کرد.

در تبیین عناصر تعیین کننده و کلیدی جهت کاهش بافت فرسوده منطقه ۹ ناحیه یک در افق ۱۴۱۶، با توجه به نمودار می‌توان دریافت، متغیر «تغییر دولت‌ها» با داشتن فاصله بسیار زیاد از سایر متغیرها به عنوان تأثیرگذارترین متغیر، نقش بسیار مهمی را در کاهش یا افزایش سیستم بافت‌های فرسوده و ناکارآمد ایفاء می‌کند. زیرا با وجود وابستگی دولت و اقتصاد کشور به منابع طبیعی نفت و در آمد حاصل از آن، و از همه مهم‌تر، تغییر سیاست‌ها و برنامه‌ها با روی کار آمدن دولت جدید هر چهار سال یکبار، سبب می‌گردد این بخش از بافت‌ها هر از چند گاهی به بوت‌ه فراموشی سپرده شوند.

برخوردارند. این متغیرها شامل، توجه به وضعیت گروه‌های سنی و جنسی، بکارگیری یا استفاده از حس تعلق موجود ساکنین در کاهش بافت‌های فرسوده، امنیت سکونت در ناحیه، تقویت هویت و ویژگی‌های فرهنگی ناحیه، انطباق طرح‌ها با نیاز و سبک زندگی ساکنین، معرفی نخبگان محله از طریق نامگذاری معابر، دسترسی ساکنان به طرح‌ها و برنامه‌های نوسازی، شکاف بین سطوح برنامه‌ریزی توسعه ملی و توسعه شهری، بسترسازی جهت ورود بخش خصوصی، کاهش سیستم بوروکراتیک از طریق گسترش کاربرد فناوری اطلاعات، نگرش بخشی در تمام سطوح مدیریتی، عدم سیاست‌زدگی مدیران شهری، توجه به بهسازی و نوسازی در طرح‌های جامع و تفصیلی، از مدیریت سالاری به مدیریت محوری، تقویت جایگاه شورایاران، پژوهش و تحقیقات، فساد اداری، ترویج و بسط تاب‌آوری شهری، تزریق به موقع اعتبارات هنگام نوسازی بافت فرسوده ناحیه، کاهش سود وام پرداختی به ساکنین، ایجاد ظرفیت جهت افزایش درآمد ساکنین، رفع موانع اعطای وام، تمهیدات لازم برای اقامت موقت ساکنین، ناپایداری در وضعیت تصویب و تزریق بودجه به طرح‌های بهسازی و نوسازی، عدم ثبات نرخ ارز، کاهش صادرات نفت، توالی و زمان مندی جهت کاهش هزینه‌های سرمایه‌گذاری و افزایش بهره‌وری، معافیت سازندگان واحدهای مسکونی از عوارض و تعرفه‌ها، رایبه معوض واحدهای مسکونی، عدم تمکین و طولانی بودن فرآیند توافق مالکیت، تعادل منسجم دستگاه قضایی و شهرداری در اجرای قوانین تملک املاک، آشنایی افراد با حقوق و وظایف خود، حق مداخله شهروندان در ساخت و سازها، صدور سند مالکیت برای ساختمان‌های مسکونی قولنامه‌ای، اطلاع رسانی قوانین و سازوکارهای قانونی تملک املاک، بهبود تأسیسات زیرساختی، فقدان تکنولوژی‌های ساخت سریع، ارزان و مقاوم، جلوگیری از تبدیل شدن مسکن خالی به انبار، گسترش معابر و بهبود نظام حمل و نقل، تشویق به تجمیع بافت مسکونی ریزدانه، استفاده از الگوهای ایرانی - اسلامی، تسهیل‌گری دولت،



نگاره ۶: گراف روابط مستقیم بین متغیرها (۱۵ درصد مهمترین روابط)

می‌شود در سیاست‌های برنامه پنجساله کشور ردیف خاص و مبسوطی در زمینه کاهش بافت فرسوده اختصاص نمی‌یابد. متأسفانه در برنامه پنجساله ششم توسعه (۱۴۰۰-۱۳۹۶)، به بافت‌های فرسوده تنها به عنوان بخشی از سرفصل «حمل‌ونقل و مسکن» اشاره شده که ماده ۷۶، بند «د» دولت را مکلف نموده حداقل ۱۰ درصد از بافت‌های فرسوده شهری را بهسازی و نوسازی نماید. آنچه که مشهود است عدم ارایه سازوکارهای حقوقی و قانونی نسبت به نحوه تملک، عدم تخصیص بودجه و نگاه ویژه به بافت‌های ناکارآمد و رای تغییر دولت‌ها، مشخص نبودن سازمانی ویژه در جهت تسهیل روند کاهش بافت فرسوده از جمله کاستی‌های برنامه پنجساله ششم در جهت رفع مشکلات و معضلات اینگونه بافت‌ها در آینده است.

با توجه به نگاره (۵)، یکی دیگر از متغیرهای تأثیرگذار

بدین منظور، می‌بایست با کاهش تصدی‌گری دولت و اختصاص کمیته و بودجه ویژه به بافت‌های ناکارآمد به صورت بلندمدت و با بی‌اثر نمودن تغییر دولت‌های جدید بر این بخش، بتوان تا افق ۱۴۱۶ گام مهمی را در راستای روند فرسودگی سیستم و کاهش اینگونه بافت‌ها برداشت. بر اساس برنامه چهارم توسعه، جهت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده بازه زمانی ۱۰ ساله تعیین شده است. متأسفانه علیرغم گذشت ۷ سال، هیچ‌گونه پیشرفت قابل توجهی مشاهده نمی‌گردد. به نظر می‌رسد، یکی از دلایل آن ناشی از تغییر برنامه‌ها و سیاست‌های کاهش بافت فرسوده دولت‌ها با روی کارآمدن دولت‌های جدید باشد که در قبال آن هیچ تعهدی ندارند.

دومین متغیر کلیدی و تأثیرگذار، «فقدان قانون خاص درساماندهی بافت فرسوده» است. همانطور که مشاهده



بافت‌های ناکارآمد و مسأله‌دار در امان باشیم. بر این اساس، پژوهش حاضر طی دو مرحله در صدد شناسایی مهم‌ترین یا کلیدی‌ترین متغیرهای راهبردی بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ بوده است. در مرحله اول، با توجه به مسایل درونی موجود در بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ شهر تهران عوامل اولیه و مؤثر در جهت کاهش بافت فرسوده و ناکارآمد ناحیه در ۶ شاخه (سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، حقوقی و قانونی، مدیریتی و کالبدی) شناسایی، طبقه‌بندی و تفکیک شدند که پایه اصلی سیستم در مطالعات آینده‌پژوهی برای افق ۱۴۱۶ را شکل می‌دهد.

در مرحله دوم، نتایج به دست آمده از ۶۱ متغیر به کمک نرم‌افزار میک‌مک و روش تحلیل ساختاری نشان می‌دهند، کلیدی‌ترین متغیرهای راهبردی در جهت کاهش بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ در افق ۱۴۱۶، شامل تغییر دولت‌ها (عدم اثرگذاری آن در سیاست‌ها و برنامه‌های کاهش بافت فرسوده)، فقدان قانون خاص در ساماندهی بافت فرسوده، تعادل بخشی و تحقق عدالت اجتماعی، ضعف نگرش و دانش مدیران شهری و برپایی تشکلهای محلی سازمان‌یافته و مستمر جهت ترغیب ساکنین به مشارکت است. آینده سیستم بیشتر به این متغیرها وابسته بوده و به عنوان بحرانی‌ترین مؤلفه‌های سیستم شناخته می‌شوند.

در بررسی چگونگی تأثیرگذاری مستقیم متغیرهای کلیدی بر همدیگر، قوی‌ترین رابطه در این سیستم شامل، متغیرهای «تغییر دولت‌ها، حکمروایی خوب شهری» بوده که به ترتیب بیشترین تأثیرگذاری را نسبت به سایر متغیرها و متغیر «ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان، جلب اعتماد ساکنان بافت فرسوده و ارتقاء سرمایه اجتماعی» بیشترین تأثیرپذیری را داشته‌اند.

در مجموع، نتیجه اصلی این تحقیق نشان می‌دهد در ناحیه یک منطقه ۹ شهر تهران، فقط دو متغیر به عنوان متغیر کلیدی و استراتژیک «تغییر دولت‌ها (هر چهار سال یکبار) و حکمروایی خوب شهری» در سیستم مورد مطالعه از نقش

«برپایی تشکلهای محلی سازمان‌یافته و مستمر جهت ترغیب ساکنین به مشارکت» است. توجه به روش‌های مشارکتی و ایجاد تعامل بین دولت مرکزی، دولت محلی و بخش مردم نهاد به منزله نمایندگان مردم از عوامل تأثیرگذار جهت بهبود و کاهش بافت فرسوده ناحیه تلقی می‌شود.

زیرا ایجاد حس «مشارکت» توسط تشکلهای محلی، خاطره و احساس تعلق ساکنان محله‌های قدیمی و بافت فرسوده را در جهت پیشبرد هر چه بهتر اهداف نوسازی و بهسازی را در آینده بکار می‌گیرد.

در نگاره (۶) نحوه تأثیرگذاری مستقیم عوامل کلیدی در بافت‌های فرسوده ناحیه یک، بر همدیگر نشان داده شده است. در این سیستم، قوی‌ترین رابطه شامل متغیرهای «تغییر دولت‌ها، حکمروایی خوب شهری» می‌باشد که بیشترین تأثیرگذاری را نسبت به سایر متغیرها و متغیر «ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان، جلب اعتماد ساکنان بافت فرسوده و ارتقاء سرمایه اجتماعی» بیشترین تأثیرپذیری را داراست.

## ۶. نتیجه‌گیری

اگر دانش موجود از عهده حل مسأله و پاسخ به پرسش‌های دشوار و اداره امور جامعه برنیاید، ناگزیر می‌بایست دانش جدیدی تولید شود. واقعیت آن است که کشور ما در زمینه بافت‌های فرسوده شهری نتوانسته است از یک طرف، از دانش موجود بهره کامل ببرد و از طرف دیگر، قادر به تولید علم جدید جهت حل مسایل و مشکلات باشد. نشانه این امر، وجود حجم عظیمی از بافت‌های فرسوده در کشور است که نه تنها طی سالیان متمادی وسعت آن کاهش نیافته، بلکه روز به روز بر وسعت آن نیز افزوده شده است. بنابراین، دانش موجود برای مواجهه با مسایل پیچیده و موجود بافت فرسوده نیازمند اتخاذ تصمیم و رویکرد جدید است.

از این رو، «آینده‌پژوهی» ضمن تشخیص فرصت‌ها و تهدیدهای آینده، آمادگی ما را در رویارویی با مسایل شهری به ویژه بافت فرسوده افزایش می‌دهد تا از پیامدهای منفی

### منابع و مأخذ

۱. پدرام، عبدالرحیم، ۱۳۹۳، آینده پژوهی در یک نگاه، سازمان تحقیقات و مطالعات ناجا- معاونت توسعه مدیریت دانش، چاپ اول، تهران.
  ۲. پوراحمد، زارعی؛ احمد، جواد؛ تابستان ۱۳۹۴؛ سنجش کیفیت زندگی در قلمرو بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۹ شهر تهران)، مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال ششم، شماره بیست و یکم. صص ۱۸- ۱.
  ۳. پورتر، لیبی؛ شاول، کیت، ۱۳۹۲، کدام نوزایی شهری؛ ترجمه دکتر منوچهر طبیبیان، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول، تهران.
  ۴. تایدل، استیو؛ تنراک و هیث، تیم؛ ۱۳۹۰، باززنده سازی شهرها (رویکردی به محله های تاریخی)؛ ترجمه کرامت الله زیاری و قهرمان رستمی، انتشارات آراد کتاب، چاپ اول.
  ۵. تقوی، مصطفی، ۱۳۹۲، مقدمه ای بر آینده پژوهی: روش شناسی آینده پژوهی (جلد پنجم)، ناشر مؤسسه آموزشی و تحقیقاتی صنایع دفاعی، چاپ اول.
  ۶. تیشه یار، ماندانا، ۱۳۹۱، آینده پژوهی در مطالعات استراتژیک، ناشر پژوهشکده مطالعات راهبردی، چاپ دوم، تهران.
  ۷. جکسون، مایکل سی، ۱۳۹۳، تفکر سیستمی: کل گرای خلاق برای مدیران ترجمه علی محمد احمدوند و غلام جاپلقیان، انتشارات جهان جام جم، تهران.
  ۸. حبیبی، مقصودی؛ سید محسن، ملیحه ۱۳۹۳، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ هفتم، تهران.
  ۹. حبیبی، پوراحمد، مشکینی؛ کیومرث، احمد، ابوالفضل، ۱۳۹۱، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان، چاپ سوم.
  ۱۰. خاکپور، امین، ۱۳۹۴، برنامه ریزی راهبردی سناریویی بافت های فرسوده شهری بر اساس رویکرد بازآفرینی شهری پایدار (مطالعه موردی: ناحیه جوادیه، منطقه ۱۶ تهران)، پایان نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر فرشاد نوریان، دانشکده هنرهای زیبا، گروه شهرسازی، دانشگاه تهران.
- تعیین کننده و تأثیرگذار برخوردار بوده و به منزله کلیدی ترین بازیگران اصلی سیستم محسوب می شود. بنابراین، اتخاذ سیاست و رویکرد جامع و به دور از دستخوش تغییر برای آینده بافت های فرسوده لازم و ضروری می نماید. بدین منظور، با توجه به متغیرهای کلیدی راهبردی جهت کاهش بافت فرسوده ناحیه، این پژوهش پیشنهادهایی جهت وضعیت مطلوب متغیرها و قابلیت های اصلی کاهش بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ شهر تهران بعنوان پایه ای جهت تدوین وضعیت های احتمالی برای افق ۱۴۱۶ ارایه می نماید: - تهیه طرح های متناسب با ویژگی های هر محدوده و توجه به مسایل اجتماعی، اقتصادی و حقوقی ناحیه، - توجه به فرهنگ ناحیه با تأکید بر بازیابی هویت ناشی از خاطره مشترک جمعی، - شناخت و حمایت از توان های اقتصادی جهت خلق فرصت های اشتغال و درآمد برابر برای ساکنان ناحیه، - نهادسازی و توسعه شبکه محلی به منظور تحقق رفع معضله های بافت فرسوده در راستای حکمروایی خوب شهری، - ایجاد ظرفیت و مدیریت تخصص و دانش در عرصه مدیریت شهری بویژه در بافت های ناکارآمد، - ایجاد صندوق ویژه محلی جهت تأمین منابع مالی در راستای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده ناحیه، - توجه ویژه به ایجاد نظام سرمایه گذاری و مدیریت اجرایی پایدار در سیاست های کلان کشور در خصوص کاهش و رفع مشکلات بافت های فرسوده و ناکارآمد، - در نظر گرفتن معافیت ها و بخشودگی مالی و حمایت اقتصادی از طریق اعطای یارانه به مالکین و سرمایه گذاران، - تشویق و حمایت از انبوه سازان و سرمایه گذاران محلی جهت بهسازی و نوسازی ناحیه، - تغییر نقش از تصدی گری دولت به تسهیل گری دولت در آینده، - تدوین قوانین و دستورالعمل های حقوقی و اقتصادی خاص، ویژه بافت های فرسوده و ناکارآمد.

۲۰. سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۱، گزارش‌های آماری (۱۳۹۱-۱۳۸۰).

۲۱. سند توسعه محلات، اسفند ۱۳۹۴، معاونت برنامه ریزی و توسعه شهری، منطقه ۹ شهرداری تهران.

۲۲. شاه‌حسینی، پروانه، ۱۳۹۴، بررسی سیر تحول اسکان غیررسمی با تأکید بر ایران، انتشارات سمت، چاپ سوم، تهران.

۲۳. شمعی، پوراحمد؛ علی، احمد؛ ۱۳۹۲؛ بهسازی و نوسازی از دیدگاه جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ پنجم، تهران.

۲۴. شناسنامه جامع شهرداری منطقه ۹ تهران، تابستان ۱۳۹۴، معاونت برنامه ریزی و توسعه شهری.

۲۵. طیبیان، سید حسام‌الدین، ۱۳۹۳، آشنایی با مرمت ابنیه، انتشارات اول و آخر، چاپ چهارم، تهران.

۲۶. طوف زاده حقی، رسول، ۱۳۹۴، بازنه‌سازی و احیاء بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد راهبردی (محل همت آباد شهر اصفهان)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر محمدمهدی عزیززی، پردیس بین‌المللی کیش، دانشگاه تهران.

۲۷. عبدی، مهدی‌ادگان، جلالوندی؛ محمدعلی، سیما، مجید؛ ۱۳۹۱؛ مروری بر تجارب برخی کشورها در بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری، انتشارات مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، چاپ اول.

۲۸. عسگری، زمان‌زاده، چاووشی؛ نقی، سهراب، کاظم؛ ۱۳۹۳؛ روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر تهران)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، سال سوم، شماره نهم، صص ۱۳۰-۸۷.

۲۹. عنایت‌الله، سهیل، ۱۳۹۳، پرسش از آینده؛ ترجمه مسعود منزوی، انتشارات مؤسسه آموزشی-تحقیقاتی صنایع دفاعی، چاپ اول.

۳۰. عندلیب، علیرضا، ۱۳۹۲، اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت‌های فرسوده، انتشارات آذرخش،

۱۱. رسولی، بیات؛ لیلا، اشکان؛ تابستان ۱۳۹۴؛ تحلیل عناصر و کنش‌های فضایی به وجود آورنده بافت فرسوده شهر تهران، فصلنامه مطالعات توسعه اجتماعی- فرهنگی، دوره چهارم، شماره ۱، صص ۲۴۰-۲۰۳.

۱۲. رهنما، حسینی؛ محمدرحیم، سید مصطفی؛ ۱۳۹۵؛ کاربرد نرم‌افزارهای آینده‌پژوهی در مطالعات شهری، انتشارات مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی شهر مشهد، چاپ اول، مشهد.

۱۳. زارعی، جواد، ۱۳۹۲، سنجش کیفیت زندگی در قلمرو بافت فرسوده شهری، منطقه ۹ شهرداری تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر حسین حاتمی‌نژاد، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.

۱۴. زالی، زمانی‌پور؛ نادر، مسعود؛ تابستان ۱۳۹۴، تحلیل سیستمی متغیرهای راهبردی توسعه منطقه‌ای در برنامه‌ریزی سناریومبنا (مورد مطالعه: استان مازندران)، فصلنامه آمایش سرزمین، دوره هفتم، شماره اول.

۱۵. زالی، نادر، ۱۳۹۲، آینده‌نگاری راهبردی در برنامه‌ریزی و توسعه منطقه‌ای، ناشر: پژوهشکده مطالعات راهبردی، چاپ اول.

۱۶. زیاری، ربانی، ساعدموچشی؛ کرامت‌الله، طاهار، رامین؛ ۱۳۹۶؛ آینده‌پژوهی: پارادایمی نوین در برنامه‌ریزی با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای (مبانی، مفاهیم، رویکردها و روش‌ها)، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول، تهران.

۱۷. زیویار، عظیمی، فرجی ملائی؛ پروانه، آزاده، امین؛ ۱۳۹۳؛ برنامه‌ریزی و مدیریت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، انتشارات دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی (ره)، چاپ اول.

۱۸. سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران؛ ۱۳۹۴؛ آمارنامه شهر تهران ۱۳۹۳، انتشارات سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران، چاپ اول، تهران.

۱۹. سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۸۹، ساختار مدیریت نوسازی شهر تهران.

- چاپ دوم، تهران.
۳۱. عیوض‌لو، داوود، ۱۳۹۱، بررسی نقش سرمایه اجتماعی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری، منطقه ۹ شهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر حسین حاتمی‌نژاد، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.
۳۲. فخرایی، کیقبادی؛ مرضیه، مرضیه؛ ۱۳۹۳؛ نگاهی به روش‌های آینده‌پژوهی: معرفی شش تکنیک مهم و پرکاربرد در آینده‌پژوهی، ناشر آینده‌پژوه، چاپ اول تهران.
۳۳. فرج‌پور، دودانگی، سلطان‌زاده؛ مریم، علیرضا، حسین؛ تابستان ۱۳۹۴؛ احیاء و سازماندهی بافت فرسوده شهری در راستای توانمندسازی زنان شهروند (موردپژوهی: اقدامات شهرداری تهران)، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۹.
۳۴. فرید، یدالله، ۱۳۹۲، جغرافیا و شهرشناسی، انتشارات دانشگاه تبریز، چاپ نهم، تبریز.
۳۵. قربانی، رسول، تابستان ۱۳۹۴، اصول و مبانی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات سمت، چاپ اول، تهران.
۳۶. گلابچی‌کف، بادیانا، الگ، آنا؛ ۱۳۹۴؛ مسکن پایدار برای شهرهای پایدار: چارچوب سیاست‌گذاری برای کشورهای در حال توسعه ترجمه حسین حاتمی‌نژاد، سید محمد میرسیدی و اکرم شهیدی، انتشارات پاپلی، چاپ اول.
۳۷. گنج‌جور، مهدی، ۱۳۹۳، امکان‌سنجی ساماندهی بافت فرسوده شهری (محلّه شبیری- جی تهران)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر کرامت‌الله زیاری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.
۳۸. لطفی، سهند، ۱۳۹۰، تبارشناسی بازآفرینی شهری از بازسازی تا نوزایی، انتشارات آذرخش، چاپ اول، تهران.
۳۹. محمدی، رضویان، صرافی؛ کاوه، محمدتقی، مظفر؛ پاییز ۱۳۹۲؛ نقش دفاتر تسهیل‌گری در سرعت بخشی به شهرسازی مشارکتی در بافت‌های فرسوده شهری (موردپژوهی: منطقه ۹ شهرداری تهران)، فصلنامه علمی - پژوهشی برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال سوم، شماره ۱۱، صص ۵۴-۴۳.
۴۰. محمدی، رضویان، صرافی، غلام‌حسینی؛ کاوه، محمدتقی، مظفر، اسماعیل؛ پاییز ۱۳۹۳؛ شراکت بخش‌های عمومی - خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، سال هشتم، صص ۱۲۷-۱۰۹.
۴۱. مرکز آمار ایران، بهمن ۱۳۹۱، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان تهران.
۴۲. مروتی، لطیفی؛ نادر، غلامرضا؛ بهار ۱۳۹۱؛ عوامل اجتماعی مؤثر بر تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی در محله امام‌زاده عبدالله، منطقه ۹ شهر تهران، فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، شماره ۱۰.
۴۳. ناظمی، قدیری؛ امیر، روح‌الله؛ آینده‌نگاری از مفهوم تا اجرا، وزارت صنایع و معادن، انتشارات مرکز صنایع نوین، تهران.
۴۴. نظری، آسیایی؛ سلدا، محمود؛ ۱۳۹۴؛ بازآفرینی میدان‌های تاریخی از تئوری تا عمل، انتشارات طحان، چاپ اول، تهران.
۴۵. ویژه‌نامه جستار کیفیت در تجربه‌های بازآفرینی شهری، ۱۳۹۴، دفتر دوم، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، تهران.
۴۶. هاشمی، محمودزاده، یوسفی؛ سیدمهدی، امیر، فریبا؛ ۱۳۹۳، سناریونویسی در مدیریت بحران‌های طبیعی، انتشارات علم آفرین، چاپ سوم، تهران.
47. Amer, M., Daim, T. U., & Jetter, A. (2013). A review of scenario planning. *Futures*, 46, 23-40.
48. Andersen, A. D., & Andersen, P. D. (2014). Innovation system foresight. *Technological Forecasting and Social Change*, 88, 276-286.
49. Arch, A. F. (2014). Sustainable urban renewal: The Tel Aviv dilemma. *Sustainability*, 6(5), 2527-2537.
50. Asan, S. S., & Asan, U. (2007). Qualitative cross-impact analysis with time consideration. *Technological Forecasting and Social Change*, 74(5), 627-644.
51. Bañuls, V. A., López-Vargas, C., Tejedor, F., Turoff, M., & Ramírez-De la Hueraga, M. (2016). Validating Cross-Impact Analysis in Project Risk Management.

urban life of Wan Chai. SpringerPlus, 4(2), 1.

65. Zheng, H. W., Shen, G. Q., & Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Habitat International*, 41, 272-279.

Proceedings of the ISCRAM 2016 Conference – Rio de Janeiro, Brazil.

52. Calof, J., Miller, R., & Jackson, M. (2012). Towards impactful foresight: viewpoints from foresight consultants and academics. *foresight*, 14(1), 82-97.

53. Dufva, M., Könnölä, T., & Koivisto, R. (2015). Multi-layered foresight: Lessons from regional foresight in Chile. *Futures*, 73, 100-111.

54. Godet, M., Durance, P., & Gerber, A. (2008). *Strategic Foresight La Prospective Use and Misuse of Scenario Building*, Paris, France.

55. Jahangiri, K., Eivazi, M. R., & Mofazali, A. S. (2017). The role of Foresight in avoiding systematic failure of natural disaster risk management. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 21, 303-311.

56. Łabędzka, J. (2016). Extraction of key variables for long-term trends using a modified cross-impact matrix. *Problemy Eksploatacji*, 55-63.

57. Magruk, A. (2011). Innovative classification of technology foresight methods. *Technological and Economic Development of Economy*, (4), 700-715.

58. Peter, M. K., & Jarratt, D. G. (2015). The practice of foresight in long-term planning. *Technological Forecasting and Social Change*, 101, 49-61.

59. Rhisiart, M., & Jones-Evans, D. (2016). The impact of foresight on entrepreneurship: The Wales 2010 case study. *Technological Forecasting and Social Change*, 102, 112-119.

60. Schatzmann, J., Schäfer, R., & Eichelbaum, F. (2013). Foresight 2.0-Definition, overview & evaluation. *European Journal of Futures Research*, 1(1), 1-15.

61. Slaughter, R. (2014). *Future: All That Matters*, Z. Sardar. Hodder and Stoughton, London (2013). *Futures*, 63, 158-159.

62. Sokolov, A., & Chulok, A. (2016). Priorities for future innovation: Russian S&T Foresight 2030. *Futures*, 80, 17-32.

63. Thurner, T. (2017). Introduction to the special issue: Science, Technology, and Innovation (STI) prospects for Russia. *foresight*, 19(2).

64. Wong, L. K. S., & Yu, P. H. F. (2015). Urban renewal and social sustainability: An exploratory study of the