

پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۴، شماره ۳، پاییز ۱۳۹۵  
ص ۳۶۹-۳۸۴

## ارزیابی عملکرد سازمان نوسازی شهری در ارتقای محیطی (مطالعه موردی: مناطق دارای بافت فرسوده<sup>۱</sup> شهر تهران)

رسول افضلی\* - دانشیار دانشگاه تهران

امیر شریفی - دانشجوی دوره دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی

پذیرش مقاله: ۱۳۹۴/۹/۱۲ تأیید مقاله: ۱۳۹۵/۹/۲۲

### چکیده

گسترش وسیع فضاهای فرسوده در شهر تهران و نیز وضعیت نامساعد این فضاها، نیاز به سازمانی توانمند در برنامه‌ریزی و مدیریت این بافت‌ها را به وجود آورده است. بر این اساس در شهر تهران سازمان نوسازی، متولی بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده بوده است تا به دین طریق از مشکلات بافت‌های فرسوده در این شهر بکاهد و برای بهبود کیفیت این فضاها در آتی برنامه‌ریزی نماید. این پژوهش نقش فعالیت‌های سازمان نوسازی در بهبود وضعیت مناطق شهری را در قالب شش شاخص (مطلوب نمودن عملکردهای مناطق شهری، بهبود کیفیت زندگی، حل مشکلات کالبدی، حل مشکلات معیشتی، نوسازی بافت‌های فرسوده و نوسازی ساختمان‌های فرسوده) بررسی می‌کند تا به دین طریق ابعاد مختلف اثرگذاری این سازمان روشن شود. روش تحقیق در این مطالعه، تحلیل نظرات مردم، پیرامون وضعیت عملکرد این سازمان است که با دیدگاه کاربردی تدوین گردیده است. در این پژوهش ابتدا اطلاعات لازم، با استفاده از منابع موجود در زمینه موضوع پژوهش جمع‌آوری شد؛ سپس برای تکمیل اطلاعات از ابزار پرسشنامه استفاده شد. نتایج نشان می‌دهد که به طور کلی عملکرد این سازمان در وضعیت نسبتاً خوبی قرار دارد و بهترین عملکرد این سازمان در عرصه نوسازی ساختمان‌های فرسوده و ضعیف‌ترین عملکرد نیز در زمینه حل مشکلات معیشتی بوده است. از طرف دیگر عملکرد سازمان نوسازی در مناطق ۱۳گانه تفاوت معناداری را نشان می‌دهد. به دین معنی سازمان نوسازی در مناطق ۱۵، ۱۶، ۹ و ۱۸ عملکرد خوب و در مناطق ۱۲، ۱۳، ۱۴ و ۱۱ عملکرد ضعیفی داشته است.

کلیدواژه‌ها: ارزیابی عملکرد، ارتقای کیفی، سازمان نوسازی، محیط زندگی شهری، مناطق ۱۳گانه تهران.

۱. این تحقیق برگرفته از طرح پژوهشی نظرسنجی از ساکنان مناطق ۷ تا ۱۹ درباره عملکرد سازمان نوسازی شهر تهران است که با حمایت مالی معاونت پژوهشی دانشگاه تهران انجام گرفته است.

\* E- mail: amir.sharifi2005@gmail.com

نویسنده مسئول، تلفن: ۰۹۱۸۷۷۰۰۱۵۹

## مقدمه

امروزه شهر به مثابه یکی از عظیم‌ترین دستاوردهای فرهنگ و تمدن و یکی از فراگیرترین پدیده‌های اجتماعی عصر حاضر است (سجادی و دیگران، ۱۳۹۱: ۱۴۴). تا قبل از جریان انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار نامحسوس بوده و به تبع آن، کالبد شهرها نیز با دگرگونی شایان توجهی مواجه نبوده است (سجادی و محمدی، ۱۳۹۰: ۵۶). همگام با تغییرات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فناوری‌های جدید، بافت‌های شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه گردیدند؛ چرا که شهر نیز همچون دیگر پدیده‌های انسان ساخت در طول زمان دچار تغییر، تحول، رشد و توسعه می‌گردد (زنگی‌آبادی، ۱۳۷۱: ۵). به‌طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که حیات شهری در محدوده‌ای از شهر به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. پدیده فرسودگی در بافت‌های شهری بر کالبد بافت و همچنین بر فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی آن اثرگذار است (شکوهی، ۱۳۸۸: ۱۷۲). فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، تعادل نداشتن، فقدان تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعیت، افول حیات شهری و شکل‌گیری حیات شهری روزمره منجر می‌شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۵). عناصر و فضاهای بافت شهری، عمر محدودی دارند و با گذشت زمان دچار تغییر و فرسودگی می‌شوند. به عبارت دیگر هیچ فضا و بنایی بدون نوسازی و مرمت نمی‌تواند دوام و بقای طولانی داشته باشد (ساشورپور، ۱۳۸۸: ۱۴۲). گسترش و رشد شهرهای جهان‌سوم از جمله شهرهای ایران در نیم‌قرن اخیر با سرعت زیادی صورت گرفته است. این امر سبب گردیده که شهرهای کشور پس از اندک زمانی نه ویژگی‌های اصیل و سنتی خود را حفظ نمایند و نه اصول علمی را رعایت کنند و این گسترش، بر کالبد آنها و رشد و توسعه آینده‌شان حکم‌فرما شود (آقاصفری و دیگران، ۱۳۹۱: ۴۰). یکی از مصادیق بارز شهرهای امروز ایران، افت فیزیکی و اجتماعی بخش‌های قدیمی و بافت مسئله‌دار شهری است که بر اثر عوامل بیرونی و درونی با مشکلات زیادی مواجه هستند و به مرور زمان کهنه و فرسوده شده‌اند (عزیزی و آراسته، ۱۳۸۹: ۲). فرسوده شدن بافت‌های شهری در گذر زمان می‌بایست در فرایند شهرنشینی و شهرسازی کشور بازخوانی شود. در چنین فرایندی، رشد شتابان، نقش مؤثر و متداولی را در وسعت‌یابی شهرها از یکسو و از سوی دیگر در قدیم و جدید کردن فضاهای قبلی و مابعد آن داشته است (باقریان، ۱۳۸۹: ۱۴۲).

از یک طرف معضلات تأمین خدمات تأسیسات و مسکن برای شهروندان و از طرف دیگر فرسودگی، تخریب و متروک شدن بخش‌های قدیمی شهرها و نبود بهره‌برداری بهینه از فضا به همراه مشکلات زیست‌محیطی در این مناطق، مسئولان و سازمان‌های دست‌اندرکار برنامه‌ریزی شهری را بر آن داشت که بخشی از برنامه پنج‌ساله دوم جمهوری اسلامی ایران را به خود اختصاص دهند (سازمان برنامه و بودجه، برنامه اول توسعه، ۱۳۶۸ - ۱۳۷۲). بافت‌های فرسوده، قبلاً ساختار کارکردی مناسب با نیازهای ساکنان را داشته‌اند و از پویایی و صلابت خاصی برخوردار بوده‌اند. لذا رشد و توسعه شهر، تکنولوژی، برخورداری و فقدان برخورداری مردم از امکانات مختلف در شهرهای مختلف، سیمای متفاوتی به شهرها داده است. از آنجا که بعضی شهرها به سرعت نو شده و توسعه پیدا کرده‌اند ولی برخی قدیمی مانده، یا برخی مناطق شهر دست‌نخورده باقی مانده‌اند، دولت بر آن شده است تا در راستای حمایت از رفاه مردم و همچنین ساختن

هرچه بهتر سیمای شهرها، سیاست‌هایی را بنا نهد تا با اجرای آنها به هدف خود که توسعه هرچه بهتر شهرهای کشور است برسد (میرکتولی و دیگران، ۱۳۹۱: ۴۳).

به دلایل متعدد فرهنگی، اقتصادی، امنیتی و اجتماعی، بازسازی و نوسازی بافت فرسوده شهرها اهمیت فراوانی دارد. این امر در شهر تهران نمود بیشتری دارد و ضرورت وجود نهادی که متولی این امر باشد بیشتر احساس می‌شود. پس از انقلاب اسلامی، سازمان نوسازی شهر تهران مجدداً در سال ۱۳۷۳ با تصویب اساسنامه جدید کم‌کم به دنبال ایفای نقشی تازه گردید. سازمان نوسازی تهران متولی بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده در این شهر است تا به دین طریق از مشکلات این بافت‌ها بکاهد و برای بهبود وضعیت این بافت‌ها در دوره آتی فعالیت نماید. این پژوهش از آنجا که برگرفته از طرح پژوهشی نظرسنجی ساکنان، پیرامون عملکرد سازمان نوسازی شهر تهران است؛ در نتیجه نظرات شهروندان را درباره عملکرد این سازمان بررسی می‌کند. این پژوهش نقش فعالیت‌های سازمان نوسازی در بهبود وضعیت مناطق شهری را در قالب شش شاخص (مطلوب نمودن عملکردهای مناطق شهری، بهبود کیفیت زندگی، حل مشکلات کالبدی، حل مشکلات معیشتی، نوسازی بافت‌های فرسوده و نوسازی ساختمان‌های فرسوده) بررسی می‌کند تا به دین طریق ابعاد مختلف اثرگذاری این سازمان روشن شود و بتوان از عملکردهای سیستمی (بازخورد و بهبود) برای ارتقای این سازمان بهره گرفت.

## مبانی نظری

محل‌های پرجمعیت و فرسوده شهرها به علت کمبود امکانات اقتصادی، اجتماعی، انحراف‌های اجتماعی بیشتری دارند. بی‌میلی بسیاری از مردم برای سکونت در مناطق داخلی شهرها به دلیل ترس از جرائم است (Walmsly, 1988: 40). کولشرستا پیرسالی، ساختمان‌ها و دسترسی‌های محدود را از دیگر مشکلات بافت‌های فرسوده می‌داند (Kulshrestha, 2006: 228). بازسازی مراکز قدیمی با هدف احیای اقتصادی - اجتماعی، در سطح جهان جایگاه ویژه‌ای به خود اختصاص داده است (کولبی، ۱۳۸۸: ۲۴). بافت‌های قدیمی و فرسوده عمدتاً در مرکز شهرهایی که قدمت دارند، جای گرفته‌اند (شکیبامنش، ۱۳۸۷: ۳۸). بهسازی، بازسازی و نوسازی از جمله کارهایی است که برای بازگرداندن حیات به بافت قدیم و فرسوده انجام گرفته است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۶۷).

نوسازی زمانی اتفاق می‌افتد که فضای شهری، مجموعه یا بنا، کارکردی مناسب و معاصر دارد، ولی فرسودگی نسبی کالبدی - فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. نوسازی، مجموعه فعالیت‌هایی است که در عین حفاظت بنا، مجموعه یا فضای شهری کهن، سازمان فضایی را معاصر می‌کند و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم می‌آورد. به عبارت دیگر نوسازی به معنی تجدید بنای ساختمان‌ها، عمل یا فرایند از میان بردن نشانه‌های خرابی، فرسودگی و ویرانی‌هاست که با مفهوم دوباره‌سازی و تجدید بنای مترادف است (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵). نوسازی شهری در همه‌حال خواستار جوئی تازه است که ایجاد آن را در گستره‌های شهری آسیب‌دیده، رهاشده و همچنین برای بافت‌های شهری فرسوده، ضروری می‌داند و این جو تازه‌نفس را بیش از هر چیز به‌مثابه فعالیتی برای پاک‌سازی محیط شهری از آنچه نامقبول، ناپسند و ناروا می‌داند، پیشنهاد می‌کند. هدف از نوسازی شهری، دوباره‌سازی کالبدی - ساختمانی بناهای شهر

نیست، بلکه نوسازی جو اجتماعی - فرهنگی آن بر مبنای ارتباطاتی نو و برای تنفسی تازه برای حاضران، شاغلان و ساکنان شهرهای تاریخی است (فلامکی، ۱۳۸۴: ۷۵ - ۷۴).

از طرف دیگر کیفیت مجموعه ویژگی‌های محیط، به‌طور عمومی و محلی بر انسان و دیگر اندام موجود تأثیر می‌گذارد. کیفیت محیطی، سنجش وضعیت محیط در ارتباط با نیازمندی‌ها و خواسته‌های انسان است (Johnson et al., 1997: 581 - 589). محیط مسکونی باکیفیت، انتقال‌دهنده حس رفاه و رضایتمندی به ساکنان از طریق ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی یا نمادین است (Marans and Couper, 2000). کیفیت زندگی، مفهومی گسترده است که مفاهیمی چون زندگی خوب، زندگی باارزش، زندگی رضایت‌بخش و زندگی شاد را دربر می‌گیرد (McCrea et al., 2006). با در نظر گرفتن دو مفهوم نوسازی در بافت‌های فرسوده و مشکلات سکونتی موجود در بافت‌های فرسوده، سازمان نوسازی به‌مثابه نهاد متولی در امور نوسازی به‌وجود آمده است. در سایت سازمان نوسازی شهر تهران، این سازمان این‌گونه معرفی شده است:

به دلایل متعدد فرهنگی، اقتصادی، امنیتی و اجتماعی، بازسازی و نوسازی بافت فرسوده شهرها اهمیت فراوانی دارد. این امر در شهر تهران نمود بیشتری دارد و ضرورت وجود نهادی که متولی این امر باشد بیشتر احساس می‌شود. به این مسئله هنگام تصویب قانون شهرداری در سال ۱۳۳۴ توجه نشده بود ولی با الحاق ماده ۱۱۱ به قانون مذکور در سال ۱۳۴۵، این نقص برطرف گردید و متعاقباً در همان سال اساسنامه سازمان تصویب شد. به‌موجب ماده مذکور «برای نوسازی شهرها، شهرداری‌ها می‌توانند از طریق تأسیس مؤسساتی با سرمایه خود، خانه‌ها، مستغلات، اراضی و محلات قدیمی و کهنه شهر را خریداری نمایند و در صورت اقتضا، برای تجدید ساختمان، طبق طرح‌های مصوب شهرداری، آنها را بفروشند یا رأساً طرح‌های ساختمانی را اجرا نمایند». پس از یک دوره رکود بعد از انقلاب اسلامی، سازمان نوسازی شهر تهران مجدداً در سال ۱۳۷۳ با تصویب اساسنامه جدید، کم‌کم به دنبال ایفای نقشی تازه برآمد. ماده ۴۸ قانون شهرداری، تصویب اساسنامه سازمان‌ها و مؤسسات وابسته به شهرداری را با موافقت وزارت کشور بر عهده شورای شهر نهاده است، ولی چون در سال ۱۳۷۳ شورای شهر تهران تشکیل نشده بود، به استناد ماده ۴۲، همان قانون اساسنامه به تصویب وزارت کشور رسید (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۳: <http://nosazi.tehran.ir>).

عملکرد سازمان‌های شهری، شهرداری‌ها و دیگر سازمان‌های محلی عمومی بر کیفیت زندگی شهروندان و حیات شهری پایدار مؤثر است و ارزیابی عملکرد این نهادها، اقدامی سازنده و اصلاح‌گرایانه برای بالندگی و پویایی آنها به حساب می‌آید (فقیهی و سالارزهی، ۱۳۸۳: ۶)؛ به همین دلیل است که مدیریت عملکرد سازمان‌های محلی به‌مثابه استراتژی مدیریتی، توجه مقامات محلی را به خود جلب کرده و مقامات دولت مرکزی را به اتخاذ تدابیر علمی و قانونی ارتقای عملکرد سازمان‌های محلی واداشته است. در میان کشورهای مختلف، تجربه انگلستان درباره نهضت مدیریت عملکرد شوراهای شهر با موفقیت‌ها و ابتکارهای شایان توجهی همراه بوده است (Sanderson Ian, 2001: 307).

ارزیابی عملکرد، به مجموعه فعالیت‌هایی اطلاق می‌شود که برای افزایش سطح استفاده بهینه از امکانات و منابع در جهت دستیابی به اهداف و شیوه‌های توأم با کارایی و اثربخشی انجام می‌گیرد. این برنامه طی دهه‌های اخیر در اغلب کشورهای پیشرفته و برخی از کشورهای در حال توسعه مرسوم گردیده، به‌طوری که تصویب قوانین خاص ارزیابی

عملکرد، جزء الزامات محسوب می‌شود (ماهنامه دهیاری‌ها، ۱۳۸۷: ۳۲). هدف از ارزیابی عملکرد، سنجش، ارزش‌گذاری و قضاوت درباره عملکرد دستگاه‌های اجرایی کشور بر اساس قوانین و مقررات مصوب، رویکرد معیارهای اثربخش، کارایی اقتصادی و اخلاقی برای ارتقای کیفیت خدمات دولتی است (احمدی، ۱۳۸۶: ۵۱). یکی از انواع ارزیابی عملکرد، ارزیابی عملکرد به‌وسیله مردم است. این نوع ارزیابی عملکرد از این جهت بحث می‌شود که از یک طرف رضایت مردم نقش مهمی در موفقیت سازمان مذکور در دستیابی به اهداف خود دارد و شهروندانی که از شورای شهر رضایت داشته باشند با اطمینان بیشتری وظایف شهروندی‌شان - مانند پرداخت عوارض و مشارکت در برنامه‌های عمومی - را انجام می‌دهند (فیروزآبادی و ایمانی جاجرمی، ۱۳۹۱: ۶۳) و از طرف دیگر به جرأت می‌توان گفت که تنها کسانی که مشکلات و مسائل را به‌خوبی می‌توانند درک کنند خود مردمند (World Bank, 2000). درباره ارزیابی عملکرد سازمان‌های دولتی، پژوهش‌های بی‌شماری در کشور انجام گرفته است که در اینجا تعدادی از مهم‌ترین این پژوهش‌ها با تأکید بر سازمان‌ها و نهادهای شهری ارائه شده است:

پژوهش‌های مربوط به معاونت ترویج و مشارکت مردمی وزارت جهاد سازندگی که با عنوان بررسی و نقش عملکرد شوراهای اسلامی روستایی در دوره ۱۳۷۳ - ۱۳۵۸ در استان‌های مختلف کشور انجام شده است؛ عملکرد شوراهای را در زمینه‌های مختلف بررسی کرده است. در این تحقیق به تاریخچه شکل‌گیری شوراهای سیر مدینت در ایران و موضوع‌های مختلفی نظیر وظایف شوراهای، وضعیت قوانین و مقررات و میزان موفقیت شوراهای در کشور توجه شده است.

سالکی (۱۳۸۳)، در تحقیقی درباره ارزیابی اثربخشی شورای شهر کرمانشاه، به این نتیجه رسیده است که شورای مذکور در همه حوزه‌ها {حوزه‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی} اثربخش بوده است.

پورطاهری و همکاران (۱۳۸۷)، در تحقیقی با عنوان ارزیابی عملکرد شوراهای اسلامی در توسعه روستایی، مطالعه موردی شورای اسلامی روستای آلاداغ بجنورد این مهم را مطرح می‌نماید که اعضای شورای روستا در نظارت بر اجرای مقررات بهداشتی، تشخیص کمبودها و نارسایی‌های موجود و نیز کمک‌رسانی در مواقع بحرانی موفق نبوده‌اند.

لاهیجانیان و همکاران (۱۳۸۷)، در تحقیقی با عنوان بررسی ساختار و عملکرد سازمان‌های غیردولتی زیست‌محیطی و نقش آنها در فرایند توسعه شهری در استان تهران به این نتیجه رسیده‌اند که این سازمان‌ها در فرایند توسعه شهری استان اثرگذارند. اگرچه این اثرگذاری بسیار محدود است و میزان اثربخشی فعالیت‌ها به‌هیچ‌وجه با اهداف و رسالت واقعی این سازمان‌ها مطابقت نداشته است.

رضوانی و احمدی (۱۳۸۸)، در پژوهشی تحت عنوان بررسی عملکرد شوراهای اسلامی در توسعه روستایی در دهستان حکیم‌آباد شهرستان زرنديه به این نتیجه رسیده‌اند که شوراهای در زمینه ارتقا و جلب مشارکت مردم عملکرد بهتری در مقایسه با زمینه‌های اقتصادی و اجتماعی داشته‌اند.

رسولی و همکاران (۱۳۸۹)، در تحقیقی با عنوان بررسی نگرش مردم نسبت به شوراهای شهری و ارزیابی عملکرد شوراهای اسلامی در استان آذربایجان شرقی، عملکرد شوراهای را در نظارت بر حسن اجرای مصوبه‌های شورا، مشارکت مردم در انجام خدمات اجتماعی، اقتصادی، عمرانی، فرهنگی، آموزشی و دیگر امور رفاهی، تشکیل انجمن‌ها، نهادهای اجتماعی، امدادی، فرهنگی، ارشادی، تأسیس تعاونی‌های تولید، توزیع و مصرف، وضع مقررات و نظارت بر حفاری و مسیرهای

تأسیسات شهری، ایجاد و توسعه معابر، خیابان‌ها، میادین، فضاهای سبز، تأسیسات عمومی شهر، وضع مقررات مربوط به ایجاد و اداره میادین عمومی میوه و تره‌بار ارزیابی کرده‌اند که در همه این موارد عملکرد شوراهای ضعیف ارزیابی شده است. محمدپور و همکاران (۱۳۹۲)، در تحقیقی با عنوان *ارزیابی کیفی عملکرد سازمان‌های بهزیستی و کمیته امداد در کاهش فقر زنان سرپرست خانوار شهر ساری* به این نتیجه رسیده‌اند که با وجود تلاش‌های فراوان این دو سازمان حمایتی، بسیاری از اهداف و شاخص‌های کاهش فقر میان زنان سرپرست خانوار برآورده نشده است. رضوانی و همکاران (۱۳۹۲)، در پژوهشی تحت عنوان *ارزیابی عملکرد دهیاری‌ها با استفاده از مدل چارچوب ارزیابی در شهرستان دهلران* به این نتیجه رسیده‌اند که عملکرد دهیاری‌ها بر اساس مدل چارچوب عمومی ارزیابی و شاخص‌های استفاده‌شده برای ارزیابی عملکرد، نامطلوب بوده است. این در حالی است که این پژوهش، نقش فعالیت‌های سازمان‌نوسازی را در مطلوب نمودن عملکردهای مناطق شهری، بهبود زندگی شهروندان، حل مشکلات کالبدی بافت‌های فرسوده، حل مشکلات معیشتی شهروندان، نوسازی بافت‌های فرسوده و نوسازی ساختمان‌های فرسوده مناطق شهری بررسی می‌کند تا به دین طریق ابعاد مختلف اثرگذاری این سازمان روشن شود. درباره بررسی پیشینه مطالعه‌های حوزه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، به موارد زیر که از موارد متأخر است اشاره‌ای مختصر می‌شود:

زالی و همکاران (۱۳۹۵)، در پژوهشی تحت عنوان *برنامه‌ریزی راهبردی جهت ساماندهی بافت فرسوده شهری، مطالعه موردی: محله شهید گاه‌بغعه شیخ‌الدین شهر اردبیل* با استفاده از ماتریس تحلیلی SOWT، مطالعات وضع موجود جمع‌بندی شده و راهبردهای ساماندهی و طراحی، ارائه شده است. در ادامه با کمی کردن مدل راهبردی به‌کاررفته، راهبردهای اولویت‌دار ساماندهی، تعیین و استخراج گردیده‌اند.

جان منت‌گومری<sup>۱</sup> (۲۰۰۳)، در پژوهشی با عنوان *بخش‌های فرهنگی به‌مثابه مکانیسمی برای نوسازی شهری*، مفهوم ایجاد بخش فرهنگی به‌مثابه یکی از رویکردهای نوسازی شهری را بررسی می‌کند. این پژوهش اهداف این سیاست را تعریف می‌نماید. سیاستی که به فضای شهری با توجه به قابلیت‌های هنری و فرهنگی، ارزش و اعتبار فرهنگی به آن می‌بخشد.

بوشان هان<sup>۲</sup> (۲۰۰۶)، در مقاله *یک چهارچوب نظری برای مطالعه اجتماعی و شبکه‌های فضایی در محله‌های سنتی پکن، چین*، به این نتیجه رسیده است که باید درک درستی از متغیرهای بافت فرسوده در این محدوده‌ها وجود داشته باشد. رویکرد مربوط به روابط اجتماعی و فضایی در این بافت‌ها، باید رویکرد جامع باشد و به جای جایگزینی کامل ساختار قدیمی، این بافت‌ها را بر اساس رویکردی مناسب با دیگر بافت‌های شهری انطباق دهیم.

هاب پلوگمیکر و پاسکال بیکر<sup>۳</sup> (۲۰۱۵)، در مقاله‌ای با عنوان *ارزیابی نوسازی شهری، ارزیابی اثربخشی طرح نوسازی فیزیکی در سایت صنعتی اجراشده در پایین‌دست هلند* به این مهم رسیده‌اند که بازسازی فیزیکی سایت صنعتی شهر، تأثیر ناچیزی بر درآمدهای اقتصادی داشته است؛ اما در عوض، افزایش اشتغال و افزایش شدت استفاده از اراضی و

1. John Montgomery

2. Baoshan Han

3. Ploegmakers &amp; Beckers

همچنین افزایش ارزش اموال را با خود به همراه داشته است. این پژوهش بر اهمیت سرمایه‌گذاری در حوزه نوسازی شهری صحنه می‌گذارد.

در ادامه این روند، پژوهش حاضر با تأکید بر جنبه کاربردی طرح مطالعاتی، عملکرد سازمان نوسازی را در شش حوزه (مطلوب نمودن عملکردهای مناطق شهری، بهبود زندگی شهروندان، حل مشکلات کالبدی بافت‌های فرسوده، حل مشکلات معیشتی شهروندان، نوسازی بافت‌های فرسوده و نوسازی ساختمان‌های فرسوده مناطق شهری) بررسی می‌کند تا به دین طریق بتوان شرایط بهبود و پویایی عملکردهای این سازمان را فراهم کرد.

### روش پژوهش

با توجه به ماهیت پژوهش و اهداف در نظر گرفته شده، روش تحقیق در این مطالعه توصیفی - تحلیلی - پیمایشی است که با دیدگاه کاربردی تدوین گردیده است. در این پژوهش بعد از جمع‌آوری اطلاعات لازم با استفاده از منابع موجود در زمینه موضوع پژوهش، برای تکمیل اطلاعات از روش‌های میدانی و ابزار پرسشنامه استفاده شد. روایی پرسشنامه محقق ساخته این پژوهش مبتنی بر اعتبار محتواست و چندین بار توسط اساتید و پژوهشگران بازبینی شده است. پایایی پرسشنامه نیز با استفاده از آلفای کرونباخ (۰/۷۰۱) تعیین شده است. با توجه به جمعیت ساکن در مناطق ۱۳ گانه کلان‌شهر تهران که بر اساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ کشور، ۴۲۸۲۵۶۶ نفر بوده است، حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران ۷۰۲ نفر (با ضریب خطای ۰/۰۳۷) محاسبه گردید که توزیع جمعیت نمونه بر اساس جمعیت کل هر منطقه (ترجیحاً در محلاتی که بافت فرسوده دارند) به شرح جدول ۱ است:

جدول ۱. توزیع جمعیت نمونه در مناطق ۷ تا ۱۹ شهر تهران

شماره پرسشنامه اختصاص یافته	محلات تحت پیمایش	جمعیت نمونه (نفر)	منطقه
۱ - ۵۴	شارق (۵۴)	۵۴	۷
۵۵ - ۱۰۸	وحیدیه (۵۴)	۵۴	۸
۱۰۹ - ۱۶۲	دستغیب (۲۵) - هوشیار (۲۹)	۵۴	۹
۱۶۳ - ۲۱۶	زنجان جنوبی (۵۴)	۵۴	۱۰
۲۱۷ - ۲۷۰	حر (۱۵) - اسکندری (۲۰) - جمهوری (۱۹)	۵۴	۱۱
۲۷۱ - ۳۲۴	تختی (۲۴) - امامزاده یحیی (۳۰)	۵۴	۱۲
۳۲۵ - ۳۷۸	اسدی (۵۴)	۵۴	۱۳
۳۷۹ - ۴۳۲	دولاب (۲۱) - نیکنام (۱۷) - آهنگران (۱۶)	۵۴	۱۴
۴۳۳ - ۴۸۶	طیب (۲۶) - ولیعصر (۲۸)	۵۴	۱۵
۴۸۷ - ۵۴۰	جوادیه و خزانه (۱۳) - علی‌آباد (۱۵) - امامزاده عبدالله (۲۶)	۵۴	۱۶
۵۴۱ - ۵۹۴	نعمت‌آباد (۵۴)	۵۴	۱۹
۵۹۵ - ۶۴۸	مقدم (۲۲) - بلورسازی (۱۴) - باغ خزانه (۱۸)	۵۴	۱۷
۶۴۹ - ۷۰۲	یافت‌آباد (۵۴)	۵۴	۱۸
-	-	۷۰۲	جمع

در این پژوهش کل نمونه ۷۰۲ نفری مطالعه شامل ۴۵۳ نفر مرد (۶۴/۵٪) و ۲۴۹ نفر زن (۳۵/۵٪) است. از میان جمعیت ۷۰۲ نفری نمونه این مطالعه، ۲۳۴ نفر مجرد (۳۳٪) و ۴۶۸ نفر متأهلند (۶۷٪) و ۱۶/۶ درصد از آنها تحصیلات ابتدایی، ۱۸/۸ درصد تحصیلات راهنمایی، ۳۲/۸ درصد مدرک دیپلم، ۱۱/۳ درصد مدرک فوق‌دیپلم، ۱۳/۸ درصد مدرک لیسانس و ۶/۷ درصد مدرک فوق‌لیسانس و بالاتر دارند. بیشترین درصد پاسخگویان در سطح تحصیلات دیپلم (۲۱/۹) و پس از آن لیسانس است (۱۸/۱۵). به‌طور کلی بیش از نیمی از پاسخگویان تحصیلات بالای دیپلم دارند.

#### جدول ۲. فرضیه‌ها و متغیرهای تحقیق

فرضیه	متغیر مستقل	متغیر وابسته
۱		مطلوب نمودن عملکردهای مناطق شهری
۲		بهبود زندگی شهروندان
۳	نقش فعالیت‌های سازمان نوسازی	حل مشکلات معیشتی شهروندان
۴		نوسازی بافت‌های فرسوده
۵		حل مشکلات کالبدی بافت‌های فرسوده
۶		نوسازی ساختمان‌های فرسوده مناطق شهری

برای ارزیابی عملکرد سازمان نوسازی در ارتقای محیطی به‌طور کلی از آزمون T-test تک‌نمونه‌ای استفاده شده است؛ به دین ترتیب که متوسط شاخص‌ها برای محاسبه وضعیت عملکرد سازمان نوسازی شناسایی می‌شوند. حد متوسط عملکرد سازمان نوسازی در این آزمون عدد ۱۸ است، در این صورت از مقادیر حد بالا و حد پایین استفاده شده که اگر هر دو حد بالا و پایین منفی باشد، میانگین از مقدار مشاهده‌شده کمتر و اگر هر دو حد بالا و پایین مثبت باشد، میانگین از مقدار مشاهده‌شده بیشتر است. در آزمون T-test تک‌نمونه‌ای فرض  $H_0$  حاکی از برابری پایداری با عدد حد متوسط کلی و فرض  $H_1$  حاکی از نابرابری با حد متوسط کیفیت است. نتایج جدول ۳ بیانگر عملکرد مثبت این سازمان در ۱۳ منطقه تحت پژوهش است (با توجه به آماره  $t$ ،  $۲/۰۰۵$  و مقدار sig،  $۰/۰۴۵$ ). اما این موضوع نیز باید مطرح شود که به‌طور کلی عملکرد سازمان نوسازی در مناطق تقریباً در سطح متوسطی قرار دارد.

#### جدول ۳. نتایج آزمون T-test تک‌نمونه‌ای برای عملکرد کلی سازمان نوسازی در مناطق ۱۳ گانه

One-Sample Statistics				
	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
عملکرد سازمان نوسازی	۶۳۱	۱۸/۳۵۵۰	۴/۴۴۸۳۸	۰/۱۷۷۰۹



جدول ۴. ادامه نتایج آزمون T-test تک‌نمونه‌ای برای عملکرد کلی سازمان در مناطق ۱۳ گانه

One-Sample Test						
Test Value = 18						
t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference		
				Lower	Upper	
عملکرد سازمان نوسازی	۲/۰۰۵	۶۳۰	۰/۰۴۵	۰/۳۵۴۹۹	۰/۰۰۷۲	۲۷/۷۰

برای ارزیابی عملکرد سازمان در ارتقای هریک از معیارهای تحت بررسی، از آزمون T-test تک‌نمونه‌ای استفاده شده است. حد متوسط عملکرد سازمان نوسازی در هریک از حوزه‌های عملکردی این آزمون عدد ۳ است؛ در این صورت از مقادیر حد بالا و حد پایین استفاده شده است که اگر هر دو حد بالا و پایین منفی باشد، میانگین از مقدار مشاهده شده کمتر و اگر هر دو حد بالا و پایین مثبت باشد، میانگین از مقدار مشاهده شده بیشتر است. در آزمون T-test تک‌نمونه‌ای فرض  $H_0$  حاکی از برابری پایداری با عدد حد متوسط کلی، و فرض  $H_1$  حاکی از نابرابری با حد متوسط کیفیت است. نتایج جدول ۵ و ۶ بیانگر این موضوع است که عملکرد سازمان نوسازی در سه حوزه نوسازی ساختمان‌های فرسوده مناطق شهر، بهبود زندگی شهروندان و مطلوب نمودن عملکردهای مناطق شهر تا حدودی مثبت بوده است و در سه حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، حل مشکلات کالبدی بافت فرسوده و حل مشکلات معیشتی شهروندان تا حدودی ضعیف بوده است.

جدول ۵. نتایج آزمون T-test تک‌نمونه‌ای برای عملکرد کلی سازمان در مناطق ۱۳ گانه

One-Sample Statistics				
	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
مطلوب نمودن عملکردهای مناطق شهری	۶۸۷	۳/۱۱	۱/۱۷۴	۰/۰۴۵
بهبود زندگی شهروندان	۶۸۷	۳/۲۰	۱/۱۵۷	۰/۰۴۴
حل مشکلات معیشتی شهروندان	۶۸۷	۲/۸۴	۱/۰۸۵	۰/۰۴۱
نوسازی بافت‌های فرسوده	۶۷۸	۲/۹۳	۱/۱۶۰	۰/۰۴۵
حل مشکلات کالبدی بافت‌های فرسوده	۶۹۰	۲/۹۲	۱/۲۲۸	۰/۰۴۷
نوسازی ساختمان‌های فرسوده مناطق شهری	۶۸۲	۳/۳۲	۱/۲۶۴	۰/۰۴۸

جدول ۶. نتایج آزمون T-test تک‌نمونه‌ای برای عملکرد کلی سازمان در مناطق ۱۳ گانه

One-Sample Test						
Test Value = 3						
	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
مطلوب نمودن عملکردهای شهری	۲/۵۳۵	۶۸۶	۰/۰۱۱	۰/۱۱۴	۰/۰۳	۰/۲۰
بهبود زندگی شهروندان	۴/۴۵۱	۶۸۶	۰/۰۰۰	۰/۱۹۷	۰/۱۱	۰/۲۸
حل مشکلات معیشتی شهروندان	-۳/۷۹۹	۶۸۶	۰/۰۰۰	-۰/۱۵۷	-۰/۲۴	-۰/۰۸
نوسازی بافت‌های فرسوده	-۱/۵۲۳	۶۷۷	۰/۱۲۸	-۰/۰۶۸	-۰/۱۶	۰/۰۲
حل مشکلات کالبدی بافت‌های فرسوده	-۱/۷۳۶	۶۸۹	۰/۰۸۳	-۰/۰۸۱	-۰/۱۷	۰/۰۱
نوسازی ساختمان‌های فرسوده شهری	۶/۵۴۵	۶۸۱	۰/۰۰۰	۰/۳۱۷	۰/۲۲	۰/۴۱

برای تعیین این موضوع که سازمان نوسازی در کدام منطقه عملکرد مناسبی داشته و در کدام منطقه عملکرد ضعیفی داشته است، از آزمون Kruskal-wallis استفاده شده است. به‌گونه‌ای که عملکرد منطقه‌ای سازمان نوسازی حاصلی از جمع عملکردهای این سازمان در حوزه‌های ۶ گانه بوده است. بر اساس نتایج جدول ۷، سازمان نوسازی در مناطق ۱۵، ۱۶، ۹، و ۱۸ عملکرد خوب، در مناطق ۷، ۸، ۱۷، ۱۹، و ۱۰ عملکرد متوسط و در مناطق ۱۲، ۱۳، ۱۴، و ۱۱ عملکرد ضعیفی داشته است.

جدول ۷. نتایج میانگین رتبه‌ای مناطق ۱۳ گانه در آزمون Kruskal-wallis

Ranks		
نام منطقه	N	Mean Rank
۷	۵۴	۳۲۷/۵۶
۸	۴۲	۳۲۱/۵۲
۹	۵۰	۳۳۸/۲۳
۱۰	۵۱	۲۸۸/۸۱
۱۱	۵۱	۲۴۴/۰۳
۱۲	۴۹	۲۷۸/۵۸
۱۳	۴۲	۲۷۶/۹۵
۱۴	۴۴	۲۵۴/۷۷
۱۵	۴۵	۴۷۳/۰۹
۱۶	۴۱	۳۶۴/۳۰
۱۷	۵۴	۳۱۰/۳۵
۱۸	۵۴	۳۲۸/۷۴
۱۹	۵۴	۳۰۴/۵۷

در تفسیر نتایج آزمون فریدمن، برای اینکه پی ببریم آیا تفاوت در میانگین عملکرد سازمان نوسازی در مناطق مختلف ۱۳ گانه شهر تهران معنادار است یا خیر، باید از نتایج جدول زیر با عنوان Test Statistics استفاده کرد. در این جدول با استناد به مقدار آزمون Chi-square (۵۵/۲۶۱) که در سطح خطای کمتر از ۰/۰۱ معنادار است، باید گفت که به لحاظ آماری با اطمینان ۰/۹۹، میزان عملکرد سازمان نوسازی در مناطق مختلف متفاوت است.

Test Statistics<sup>a,b</sup>

عملکرد کلی	
Chi-square	۵۵/۲۶۱
df	۱۲
Asymp. Sig.	۰/۰۰۰

a. Kruskal Wallis Test

b. Grouping Variable: different Regions

برای تعیین این موضوع که سازمان نوسازی در زمینه‌های مختلف و در مناطق چه عملکردی داشته است، باز هم از آزمون Kruskal-wallis استفاده شده است. بر اساس نتایج جدول ۸، این سازمان تقریباً عملکرد مناسبی داشته است.

## جدول ۸. نتایج میانگین رتبه‌ای مناطق ۱۳ گانه در آزمون Kruskal-wallis

NPar Tests Kruskal-Wallis Test Ranks								
حل مشکلات معیشتی شهروندان			بهبود زندگی شهروندان			مطلوب نمودن عملکردهای شهری		
میانگین رتبه‌ای	پاسخگویان	منطقه	میانگین رتبه‌ای	پاسخگویان	منطقه	میانگین رتبه‌ای	پاسخگویان	منطقه
۳۳۸/۹۶	۵۴	۷	۳۴۱/۱۹	۵۴	۷	۳۶۲/۰۱	۵۴	۷
۳۵۴/۸۶	۵۱	۸	۳۶۹/۴۳	۵۱	۸	۳۳۸/۱۵	۵۱	۸
۳۸۲/۶۶	۵۱	۹	۳۷۵/۶۶	۵۳	۹	۳۷۰/۰۲	۵۳	۹
۲۸۹/۵۰	۵۳	۱۰	۳۸۹/۳۸	۵۴	۱۰	۳۶۹/۳۰	۵۴	۱۰
۲۹۱/۵۶	۵۴	۱۱	۲۸۷/۶۵	۵۳	۱۱	۳۱۳/۶۳	۵۳	۱۱
۳۴۹/۳۲	۵۴	۱۲	۳۰۵/۴۳	۵۳	۱۲	۳۱۴/۰۷	۵۳	۱۲
۲۹۹/۰۶	۵۱	۱۳	۲۹۱/۳۷	۵۳	۱۳	۳۵۱/۵۸	۵۳	۱۳
۲۹۱/۷۵	۵۲	۱۴	۳۴۵/۳۱	۵۲	۱۴	۳۱۶/۴۷	۵۴	۱۴
۴۷۴/۸۶	۵۳	۱۵	۴۰۳/۶۱	۵۳	۱۵	۳۳۲/۴۱	۴۹	۱۵
۳۲۵/۹۶	۵۲	۱۶	۳۲۵/۰۹	۴۹	۱۶	۳۳۹/۸۲	۵۱	۱۶
۳۲۱/۴۶	۵۴	۱۷	۳۳۵/۵۴	۵۴	۱۷	۳۰۸/۷۶	۵۴	۱۷
۳۴۴/۷۵	۵۴	۱۸	۳۵۵/۲۸	۵۴	۱۸	۳۸۹/۳۶	۵۴	۱۸
۳۴۲/۸۰	۵۴	۱۹	۳۴۵/۳۷	۵۴	۱۹	۳۰۷/۶۴	۵۴	۱۹

ادامه جدول ۸

نوسازی بافت‌های فرسوده			حل مشکلات کالبدی بافت‌های فرسوده			نوسازی ساختمان‌های فرسوده شهری		
منطقه	پاسخگویان	میانگین رتبه‌ای	منطقه	پاسخگویان	میانگین رتبه‌ای	منطقه	پاسخگویان	میانگین رتبه‌ای
۷	۵۴	۳۲۵/۳۷	۷	۵۴	۳۴۴/۴۰	۷	۵۴	۳۷۷/۱۱
۸	۴۹	۳۶۳/۱۹	۸	۵۳	۳۶۲/۲۴	۸	۵۲	۳۷۷/۶۳
۹	۵۴	۳۳۳/۶۷	۹	۵۴	۳۴۰/۹۳	۹	۵۴	۳۴۹/۳۰
۱۰	۵۳	۳۰۱/۴۲	۱۰	۵۳	۳۰۵/۴۹	۱۰	۵۳	۲۶۹/۴۶
۱۱	۵۴	۲۹۴/۶۹	۱۱	۵۳	۳۰۵/۹۰	۱۱	۵۳	۳۱۳/۷۶
۱۲	۴۹	۳۲۶/۰۹	۱۲	۵۳	۳۶۹/۹۱	۱۲	۵۳	۳۰۳/۶۵
۱۳	۴۹	۲۸۰/۳۳	۱۳	۵۱	۲۸۶/۸۳	۱۳	۵۰	۳۰۴/۱۶
۱۴	۵۰	۲۹۷/۳۷	۱۴	۵۴	۲۶۹/۲۹	۱۴	۵۰	۲۴۸/۶۶
۱۵	۵۲	۴۶۰/۳۱	۱۵	۵۲	۵۰۷/۷۵	۱۵	۵۱	۴۷۹/۰۳
۱۶	۵۲	۳۳۴/۲۹	۱۶	۵۱	۴۴۴/۳۱	۱۶	۵۰	۳۱۶/۲۲
۱۷	۵۴	۳۷۶/۷۹	۱۷	۵۴	۳۲۷/۵۳	۱۷	۵۴	۳۷۴/۵۲
۱۸	۵۴	۳۶۳/۱۶	۱۸	۵۴	۳۲۲/۱۰	۱۸	۵۴	۳۳۲۷/۲۲
۱۹	۵۴	۳۵۲/۷۶	۱۹	۵۴	۳۱۲/۳۶	۱۹	۵۴	۳۶۷/۱۹

نتایج جدول ۹ نیز نشان می‌دهد که عملکرد سازمان نوسازی در مطلوب نمودن عملکردهای شهری در مناطق ۱۳ گانه متفاوت نیست و در بهبود زندگی شهروندان، حل مشکلات معیشتی شهروندان، نوسازی بافت‌های فرسوده، حل مشکلات بافت‌های فرسوده و نوسازی ساختمان‌های فرسوده شهری تفاوت وجود دارد.

جدول ۹. نتایج آزمون آماری Kruskal-wallis

Test Statistics <sup>a,b</sup>						
	مطلوب نمودن عملکردهای شهری	بهبود زندگی شهروندان	حل مشکلات معیشتی شهروندان	نوسازی بافت‌های فرسوده	حل مشکلات کالبدی بافت‌های فرسوده	نوسازی ساختمان‌های فرسوده شهری
Chi-square	۱۷/۵۵۰	۲۱/۸۳۸	۴۶/۷۵۷	۳۸/۳۳۸	۷۱/۶۳۹	۵۳/۴۱۹
df	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲
Asymp. Sig.	۰/۱۳۰	۰/۰۳۹	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰

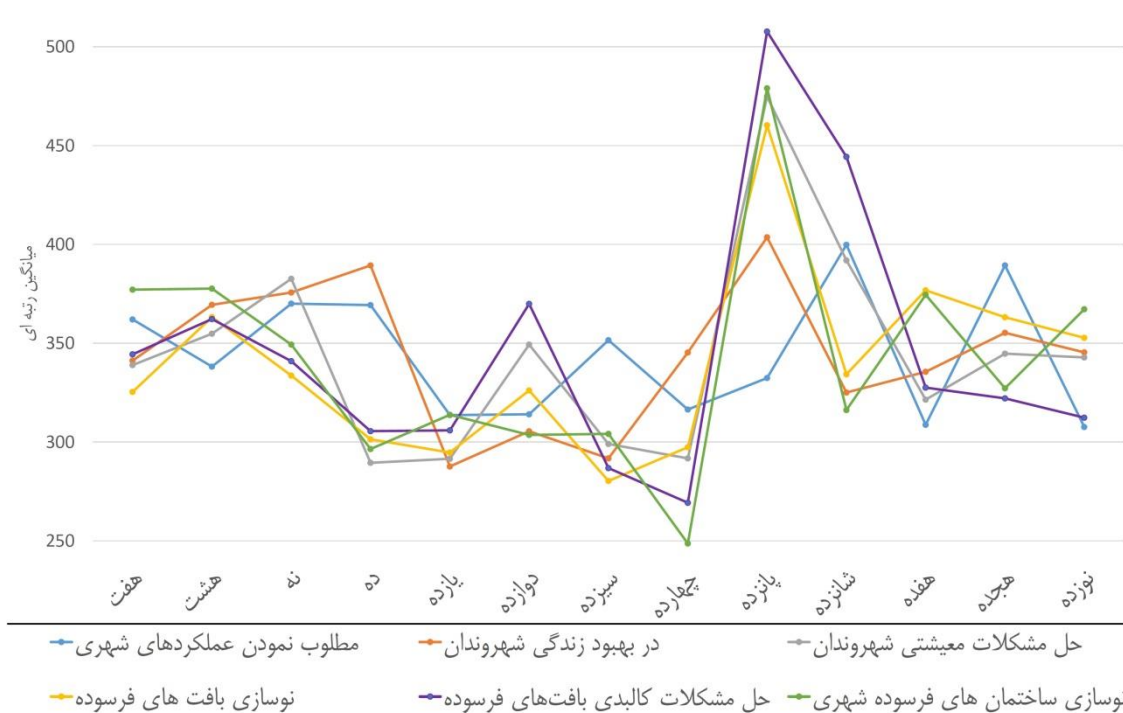
a. Kruskal Wallis Test

b. Grouping Variable: 13 Regions

## نتیجه گیری

عملکرد سازمان‌های شهری، شهرداری‌ها و دیگر سازمان‌های محلی عمومی بر کیفیت زندگی شهروندان و حیات شهری پایدار مؤثر است و ارزیابی عملکرد این نهادها، فعالیتی سازنده و اصلاح‌گرایانه برای بالندگی و پویایی آنها به حساب می‌آید. به همین دلیل است که مدیریت عملکرد سازمان‌های محلی به‌مثابه استراتژی مدیریتی، توجه مقامات محلی را به خود جلب کرده و مقامات دولت مرکزی را به اتخاذ تدابیر علمی و قانونی ارتقای عملکرد سازمان‌های محلی واداشته است. در میان کشورهای مختلف، تجربه انگلستان دربارهٔ نهضت مدیریت عملکرد شوراهای شهر با موفقیت‌ها و ابتکارهای شایان توجهی همراه بوده است. ارزیابی عملکرد، به مجموعه فعالیت‌هایی اطلاق می‌شود که برای افزایش سطح استفادهٔ بهینه از امکانات و منابع در جهت دستیابی به اهداف و شیوه‌های توأم با کارایی و اثربخشی انجام می‌گیرد. این برنامه طی دهه‌های اخیر در اغلب کشورهای پیشرفته و برخی از کشورهای درحال توسعه مرسوم گردیده؛ به‌طوری که تصویب قوانین خاص ارزیابی عملکرد جزء الزامات محسوب می‌شود. هدف از ارزیابی عملکرد، سنجش، ارزش‌گذاری و قضاوت دربارهٔ عملکرد دستگاه‌های اجرایی کشور بر اساس قوانین و مقررات مصوب، رویکرد معیارهای اثربخش، کارایی اقتصادی و اخلاقی برای ارتقای کیفیت خدمات دولتی است. یکی از انواع ارزیابی عملکرد ارزیابی عملکرد به‌وسیلهٔ مردم است. در این نوع ارزیابی عملکرد از این جهت بحث می‌شود که از یک طرف رضایت مردم نقش مهمی در موفقیت سازمان مذکور در دستیابی به اهداف خود دارد و شهروندانی که از شورای شهر رضایت داشته باشند با اطمینان بیشتری وظایف شهروندی‌شان - مانند پرداخت عوارض و مشارکت در برنامه‌های عمومی - را انجام می‌دهند و از طرف دیگر به جرأت می‌توان گفت که تنها کسانی که مشکلات و مسائل را به‌خوبی می‌توانند درک کنند خود مردمند. به دلایل متعدد فرهنگی، اقتصادی، امنیتی و اجتماعی، بازسازی و نوسازی بافت فرسودهٔ شهرها اهمیت فراوانی دارد. این امر در شهر تهران نمود بیشتری دارد و ضرورت وجود نهادهای که متولی این امر باشد بیشتر احساس می‌شود. پس از انقلاب اسلامی سازمان نوسازی شهر تهران مجدداً در سال ۱۳۷۳ با تصویب اساسنامهٔ جدید کم‌کم به دنبال ایفای نقشی تازه گردید. سازمان نوسازی تهران متولی بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده در این شهر بوده است تا به دین طریق از مشکلات تبعی بافت‌های فرسوده در این شهر جلوگیری شود. این پژوهش نقش فعالیت‌های سازمان نوسازی را در مطلوب نمودن عملکردهای مناطق شهری، بهبود زندگی شهروندان، حل مشکلات کالبدی بافت‌های فرسوده، حل مشکلات معیشتی شهروندان، نوسازی بافت‌های فرسوده و نوسازی ساختمان‌های فرسودهٔ مناطق شهری بررسی می‌کند تا به دین طریق بتوان از عملکردهای سیستمی (بازخورد و بهبود) برای ارتقای این سازمان بهره گرفت. نتایج آزمون تی بیانگر این موضوع است که عملکرد سازمان نوسازی به‌طور کلی تا حدودی مثبت و در سه حوزهٔ نوسازی ساختمان‌های فرسودهٔ مناطق شهر، بهبود زندگی شهروندان و مطلوب نمودن عملکردهای مناطق شهر تا حدودی مناسب بوده است و در سه حوزهٔ نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهری، حل مشکلات کالبدی بافت فرسوده و حل مشکلات معیشتی شهروندان تا حدودی ضعیف بوده است. بر اساس نتایج آزمون آماری Kruskal-wallis نیز، سازمان نوسازی در مناطق ۱۵، ۱۶، ۹ و ۱۸ عملکرد خوب، در مناطق ۷، ۸، ۱۷، ۱۹ و ۱۰ عملکرد متوسط و در مناطق ۱۲، ۱۳، ۱۴ و ۱۱ عملکرد ضعیفی داشته است.

بر اساس نمودار زیر عملکرد سازمان نوسازی شهر تهران در نواحی ۱۵، ۷، ۸، ۹ و ۱۶ در مقایسه با دیگر مناطق بهتر بوده است. همچنین حل مشکلات کالبدی بافت‌های فرسوده با رنگ بنفش و نیز نوسازی ساختمان‌های فرسوده شهری با رنگ سبز در بهبودی نسبی قرار دارند و از سوی دیگر حل مشکلات معیشتی با رنگ خاکستری و نیز نوسازی بافت‌های فرسوده با رنگ نارنجی، وضعیت نسبتاً ضعیف‌تری را نشان می‌دهند.



#### نمودار ۱. نتیجه آزمون کروسکال والیس در شش بعد بررسی شده در نواحی مختلف

به طور کلی از این پژوهش می‌توان دو کلیت مهم را مطرح نمود. در درجه نخست اینکه بازوی اجرایی و برنامه‌ریزی شهرداری تهران در حوزه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهر یعنی سازمان نوسازی شهری شهرداری تهران توانسته است از نظر خرد مناسب عمل نماید. به دین معنی که توانسته است بسیاری از بناهای سکونت فرسوده و نامناسب برای سکونت را در برنامه هدف خود قرار دهد و آنان را بازسازی یا مرمت کند. این در حالی است که نتایج تحقیق حاکی از آن است که سازمان نوسازی شهری در حوزه کلان نوسازی بافت‌های فرسوده نتوانسته است کارآمدی چشمگیری از خود نشان دهد. برای نمونه بسیاری از معابر، همان معابر سنتی با اندکی تعریض‌اند که با توجه به افزایش تراکم‌های جمعیتی بر مشکلات این بافت‌ها افزوده است و در نهایت مردم این نواحی از این وضعیت برنامه‌ریزی احساس نارضایتی دارند.

بخش دوم نتایج که حاکی از عملکرد مناسب سازمان نوسازی شهرداری تهران در مناطق ۱۵، ۱۶، ۹ و ۱۸ است، در واقع نوید استقرار دیدگاهی برابر از منظر عدالت اجتماعی به شهر مخصوصاً شهر تهران است. با توجه به این که این چند منطقه، منزلت اجتماعی - اقتصادی ضعیف دارند، بسیار جای شگرف است که در فرایند برنامه‌ریزی و اقدام سازمان نوسازی شهری شهرداری تهران، توانسته‌اند جایگاه مناسبی را به خود اختصاص دهند.

## منابع

- آقاصفری، عارف؛ حاتمی نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ منصورنژاد، هانی؛ دانش، جابر؛ ابراهیمی کارگر، سعیدرضا؛ (۱۳۹۱). راهبردهای نوسازی بافت فرسوده شهری تهران با استفاده از تکنیک AIDA، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره هشت، صص ۵۴ - ۳۹.
- احمدی، علی؛ (۱۳۸۶). تحلیل عملکرد شوراهای اسلامی در توسعه روستایی، نمونه موردی: دهستان حکیم‌آباد شهرستان زرنديه، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه تهران، دانشکده جغرافیا، گروه جغرافیای انسانی، استاد راهنما محمدرضا رضوانی.
- توسلی، محمود؛ (۱۳۷۹). اصطلاح‌شناسی نوسازی و بهسازی شهری، فصلنامه عمران و بهسازی شهری (هفت شهر)، شماره دو.
- پورطاهری، مهدی؛ همدی مقدم، یلدا؛ رکن‌الدین‌افتخاری، عبدالرضا؛ (۱۳۸۸). ارزیابی عملکرد شوراهای اسلامی در توسعه روستایی (نمونه موردی: آلاداغ بجنورد)، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره چهاردهم، تهران، صص ۳۸ - ۲۳.
- حیبی، محسن؛ مقصودی، ملیحه؛ (۱۳۸۱). مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.
- رسولی، رضا؛ کریمیان، علیرضا؛ و صالحی؛ (۱۳۸۹). بررسی نگرش مردم نسبت به شوراهای شهری و ارزیابی عملکرد شوراهای اسلامی در استان آذربایجان شرقی در سال ۱۳۸۷، مدیریت شهری، شماره بیست‌وشش، صص ۴۰ - ۲۷.
- رضوانی، محمدرضا؛ احمدی، علی؛ (۱۳۸۸). بررسی عملکرد شوراهای اسلامی در توسعه روستایی، فصلنامه مدیریت شهری شماره بیست‌وچهار، تهران، صص ۳۶ - ۲۷.
- رضوانی، محمدرضا؛ محمدی، سمی؛ پیری، صدیقه؛ (۱۳۹۲). ارزیابی عملکرد دهیاری‌ها با استفاده از مدل چارچوب عمومی ارزیابی (CAF) مطالعه موردی: شهرستان دهلران، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره چهل‌وپنجم، شماره یکم، صص ۲۱۶ - ۱۹۹.
- ساشورپور، مهدی؛ (۱۳۸۸). روند مداخله در بافت فرسوده، سومین همایش منطقه‌ای بررسی مسائل شهرسازی زنجان.
- سجادی، ژیلا؛ پورموسوی، سیدموسی؛ و اسکندریپور، مجید؛ (۱۳۹۱). بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی، مطالعه موردی: محله دولا ب تهران، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، شماره چهاردهم، صص ۱۶۴ - ۱۴۳.
- سجادی، ژیلا؛ محمدی، کاوه؛ (۱۳۹۰). تحلیل اجتماعی - فضایی در بافت‌های فرسوده شهری، مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال دوم، شماره هشتم، صص ۷۰ - ۵۰.
- شکیبامنش، امیر؛ (۱۳۸۷). ارتقای کیفی و پویاسازی مراکز شهری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علم و صنعت.
- شکوهی، علی؛ (۱۳۸۸). تحلیل مسائل بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از نقشه‌های فازی، سومین همایش منطقه‌ای بررسی مسائل شهرسازی زنجان.
- شماعی، علی؛ پوراحمد، احمد؛ (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران.
- عزیزی، محمدمهدی؛ آراسته، مجتبی؛ (۱۳۸۹). ارزیابی موفقیت طرح‌های تجمیع در بافت تاریخی شهر یزد، نمونه موردی: مجموعه‌های مسکونی نفت و خاتم، مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، شماره پنجم، صص ۲۸ - ۱.
- کولبی، افشین؛ (۱۳۸۴). برنامه‌ریزی کیفیت زندگی شهری در مراکز شهری، تعاریف و شاخص‌ها، مجله جستارهای شهرسازی، سال چهارم، شماره دوازده.
- فقیهی، ابوالحسن؛ سالارزهی، حبیب‌الله؛ (۱۳۸۳). تکنیک ارزش برتر، الگویی کاربردی و جدید برای ارزشیابی عملکرد شورای شهر و سازمان‌های محلی، فصلنامه فرهنگ و مدیریت، سال دوم، شماره هفتم، زمستان، صص ۲۵ - ۵.

- فلامکی، محمدمنصور؛ (۱۳۸۴). نوسازی و بهسازی شهری، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)، تهران.
- فیروزآبادی، سید احمد؛ ایمانی جاجرمی، حسین؛ (۱۳۹۱). وضعیت رضایت روستاییان و عوامل مرتبط با آن از عملکرد دهیاری‌ها، مطالعه موردی: روستاهای استان قزوین، پژوهش‌های روستایی، سال سوم، شماره یکم، صص ۹۱ - ۶۳.
- لاهیجانیان، اکرم‌الملوک؛ ارجمندی، رضا؛ محرم‌نژاد، ناصر؛ جمشیدی دلجو، مجتبی؛ (۱۳۸۷). بررسی ساختار و عملکرد سازمان‌های غیردولتی زیست محیطی و نقش آنها در فرایند توسعه شهری استان تهران، علوم و تکنولوژی محیط زیست، دوره دوازدهم، شماره سوم، صص ۱۱۱ - ۱۰۱.
- ماهنامه دهیاری‌ها (۱۳۸۷). ارزیابی عملکرد دهیاری‌ها، سال پنجم، شماره ۲۶.
- محمدپور، احمد؛ بوستانی، داریوش؛ عزیزاده، مهدی؛ (۱۳۹۲). ارزیابی کیفی عملکرد سازمان‌های بهزیستی و کمیته امداد در کاهش فقر زنان سرپرست خانوار شهر ساری، فصلنامه علمی - پژوهشی رفاه اجتماعی، سال دوازدهم، شماره چهل‌وششم، صص ۳۵۲ - ۳۱۹.
- میرکتولی، جعفر؛ علیپور، عباس؛ حسنی، عباسعلی؛ (۱۳۹۱). بررسی اثر سیاست‌های حمایتی دولت در مدیریت توسعه بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری، مطالعه موردی: شهر بهشهر، مجله آمایش جغرافیایی فضا (دانشگاه گلستان)، سال دوم، شماره پنجم، صص ۵۶ - ۳۷.
- Johnson et al. (1997), "Meanings of environmental terms". *Journal of Environmental Quality* 26: 581-589.
- McCrea, R., Shyy, T.K. and Stimson, R., 2006, What is the Strength of the Link between Objective and Subjective Indicators of Urban Quality of Life? *Applied Research in Quality of Life*, Vol. 1, No. 1, PP. 79-96.
- Sanderson, Ian (2001), performance Management, Evaluation and Learning in Local Government, *Public Administration*, Vol. 79, No 2.
- Walmsly, D.J. (1988). *Urban Living*, Longman Scientific and technical, Network.
- World Bank (2000), *Environmental Model for Sustainable Rural Development: The Africa Network on Participatory Approaches*, Available on: <http://d1002391/Mydoman Web Shot.com/JOT/Articles/2-1/zaki-fp.htm>.
- Kulshrestha, S.K. (2006). *Dictionary of Urban and Regional Planning*.