

ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری براساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهر یزد)

نجمه ایزدفر - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه یزد، یزد، ایران
محمدرضا رضائی* - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه یزد، یزد، ایران
حمید محمدی - استادیار گروه شهرسازی دانشگاه یزد، یزد، ایران

پذیرش مقاله: ۱۳۹۸/۰۹/۱۱ تأیید مقاله: ۱۳۹۹/۰۲/۱۳

چکیده

رشد بی‌رویه و شتابان شهرنشینی و شهرگرایی، مشکلات زیادی را به همراه داشته است. یکی از این مشکلات عمده، وجود بافت‌های ناکارآمد شهری است؛ یعنی پهنه‌هایی از فضاهای شهری که در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه و چرخه تکاملی حیات عقب افتاده اند و به کانون مشکلات و نارسایی‌های شهری تبدیل شده‌اند. در سال‌های اخیر، رویکرد بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی متأخر در حوزه مرمت، برای حل مشکلات بافت‌های ناکارآمد شهری مطرح شده است. برای رسیدن به بازآفرینی باید توسعه پایدار شهری مدنظر قرار بگیرد؛ از این رو رویکرد بازآفرینی پایدار شهری، با در نظر گرفتن همه ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی، به بافت دیدگاهی جامع، یکپارچه و پایدار برای بهبود وضعیت کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی بافت‌های ناکارآمد دارد. پژوهش حاضر با شناخت عوامل مؤثر بر ناکارآمدی بافت‌های شهری و ارزیابی میزان پایداری و ناپایداری در بافت ناکارآمد شهر یزد و به روش کیفی- کمی انجام گرفته است. در بخش اول (پژوهش کیفی) داده‌های پژوهش با مطالعه مبانی نظری و ادبیات پژوهش، معیارها و شاخص‌های مؤثر بر بازآفرینی پایدار، برمبنای رویکرد منتخب پژوهش شناسایی شدند. در بخش دوم (پژوهش کمی) نیز به روش پیمایشی، ۳۸۵ پرسشنامه میان ساکنان بافت ناکارآمد تکمیل و با استفاده از نرم افزار SPSS تحلیل شدند. عوامل متعددی در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری دخیل هستند؛ از این رو در مطالعات کیفی پژوهش با بررسی لایه‌لایه‌ای، مسئله بافت‌های ناکارآمد شهری بررسی شده است. نتایج کمی پژوهش نشان می‌دهد این منطقه در وهله اول از نظر اقتصادی و در مرحله بعد از نظر ابعاد کالبدی، مدیریتی، اجتماعی و زیست محیطی ناپایدار است. در واقع ناپایداری ابعاد اقتصادی بافت ناکارآمد، نمود خود را به صورت ناپایداری دیگر ابعاد به ویژه ابعاد کالبدی نشان می‌دهد؛ بنابراین رویکرد بازآفرینی شهری پایدار به دلیل چشم‌انداز جامع و یکپارچه خود می‌تواند نسخه مناسبی برای مداخله در این بافت‌ها باشد.

واژه‌های کلیدی: بازآفرینی شهری، بافت‌های ناکارآمد، پایداری، شهر یزد.

مقدمه

امروزه با رشد روزافزون شهرها، مسائل شهری بیش از هر زمان دیگری مدنظر قرار گرفته است. تفاوت‌های قابل توجه در سرمایه، درآمد، اشتغال، بهره‌وری نیروی کار، تولید ناخالص داخلی (GDP) و استانداردهای زندگی در سطوح ملی، منطقه‌ای و درون منطقه‌ای سبب توزیع نامساوی رفاه اقتصادی در طول زمان و فضا می‌شود (Meliciani, 2015: 178). در این میان بافت‌های ناکارآمد شهری، یکی از مسائل اصلی پیش‌روی شهرسازان و برنامه‌ریزان شهری است. این بافت‌ها در فرایندی طولانی شکل گرفته‌اند و امروزه در محاصره فناوری عصر حاضر گرفتار شده‌اند. اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان، عملکردی منطقی و سلسله‌مراتبی داشته است، امروزه از نظر ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی است و در بیشتر موارد پاسخگوی نیاز ساکنان خود نیست (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۶). در سال‌های اخیر، استفاده از پتانسیل بافت‌های ناکارآمد در شهرها یکی از راهکارهایی است که در ادبیات پیشرفت شهرها به‌منظور دستیابی به توسعه پایدار ذکر شده است (Rozati et al., 2015: 241)؛ بنابراین توجه به بافت‌های ناکارآمد و رفع ناپایداری آن‌ها به موضوعی جدی تبدیل شده و برای مقابله با آن رویکردهای متفاوتی ارائه شده است. بازآفرینی شهری یکی از این رویکردهاست که به‌عنوان حوزه مهم در حال ظهور از مداخله عمومی ظاهر شده و برای حمایت از مناطق کمتر توسعه‌یافته در نظر گرفته شده است (Stryjakiewicz, 2018: 316).

بازآفرینی شهری زیرسیستمی را شکل می‌دهد که دانش، نهادها و فنون خاصی را به خدمات مختلف اکوسیستم اعم از آب، انرژی و مواد به تنوع زیستی و آب‌وهوا مرتبط می‌کند. همچنین با توجه به تحولات شهری می‌تواند مجموعه‌ای از زیرسیستم‌های یک بخش را با تلاش برای دستیابی به تغییر کلی در مناطق شهری ترکیب کند. چنین رویکردی، ایده‌ای برای تحرک بالقوه قدرتمند به‌منظور تحولات پایدار شهری در مقیاس بزرگ ارائه می‌دهد (Voytenko et al., 2015: 45). درواقع این رویکرد با سیاست یکپارچه، جامع‌نگر و عملیاتی مجموعه اقداماتی به‌شمار می‌آید که با ایجاد تغییرات مثبت و پایدار سبب بهبود و ارتقای کیفی بافت‌های ناکارآمد شهری می‌شود. بازآفرینی شهری می‌تواند مداخله‌ای راهبردی با تغییرات عمیق در فرهنگ‌ها، ساختارها و شیوه‌هایی ایجاد کند که سبب تحولات پایداری شهری می‌شود (McCormick et al., 2013: 1). درواقع این رویکرد، با نگاه به گذشته، فضاهای شهری جدید را با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) با هویتی جدید و مناسب با شرایط حال حاضر خلق می‌کند که در نتیجه سبب ارتقای کیفیت زندگی شهری و بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی بافتی می‌شود که دستخوش تغییر شده است (Roberts, 2000: 19).

برای بیان دقیق مسئله، با توجه به شکست طرح‌های تهیه‌شده در این بافت‌ها، جلوگیری از ادامه روند کاهش مطلوبیت‌های محیطی و کیفیت زندگی شهروندان، جلوگیری از تکرار تجربه‌ها و برنامه‌ریزی‌های نادرست شهری، اهمیت مطالعه و انتخاب محله‌های بافت ناکارآمد ضروری است. در این باره، شهرهای ایران با حدود ۴۰ هزار هکتار بافت مسئله‌دار، معادل ۲۷ درصد بافت ناکارآمد کشور را با جمعیت ۱۱ هزار میلیون نفر در بافت‌های ناکارآمد در خود جای داده‌اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). همچنین از آنجا که بافت‌های ناکارآمد، جزئی از پیکره شهر هستند، به‌دلیل فرسودگی رو به افزایش، از اقتصاد شهر دور مانده‌اند. در این میان، شهر یزد یکی از سرزمین‌های باستانی اقوام ایرانی است که میراث درخشانی از فرهنگ و تمدن کهن دارد و محصول دوره‌های مختلف تاریخی با قدمت ۳ هزار سال است که در آن آثار گران‌بهایی از تاریخ تمدن بشر قرار دارد، اما در این شهر نیز مانند بسیاری از شهرهای دیگر، بافت‌های ناکارآمد بسیاری در محله‌های مختلف شهری وجود دارد. این بافت‌ها، با طیف وسیعی از

انواع مشکلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی روبه‌رو شده‌اند؛ بنابراین از همه این ابعاد نیازمند حرکتی کنترل‌شده در جهت ادامه زندگی خود هستند، اما برنامه‌ریزی برای سامان‌دهی این بافت‌ها تنها با توجه به نوسازی کالبدی بوده و سایر عوامل اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و زیست‌محیطی فراموشی شده است؛ زیرا بازسازی کالبدی به‌تنهایی نمی‌تواند مشکلات مرتبط با بافت و فرسودگی این مناطق و مهم‌تر از آن نیازهای ساکنان و افراد منطقه را رفع کند. این پژوهش به‌دنبال اثبات این ادعاست که علل ناکارآمدی بافت شهر یزد علاوه‌بر عامل کالبدی شامل همه ابعاد اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی است؛ بنابراین روش مداخله برای سامان‌دهی این نوع بافت‌ها نیز باید با رویکرد یکپارچه و با در نظر گرفتن همه ابعاد باشد.

در پژوهش حاضر، به‌منظور بررسی دقیق، با مطالعه و تحلیل عوامل مؤثر بر ناکارآمدی و انتخاب رویکرد مناسب، بافت ناکارآمد شهر یزد به‌عنوان محدوده مطالعاتی انتخاب شده است. این پژوهش به‌دنبال آن است که بافت‌های ناکارآمد منتخب شهر یزد از نظر ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی در چه وضعیتی هستند، عوامل مؤثر بر ناکارآمدی بافت شهر یزد کدام است و رویکرد مناسب برای برنامه‌ریزی بافت ناکارآمد شهر یزد چیست. براین‌اساس فرضیه‌های پژوهش به‌صورت زیر هستند:

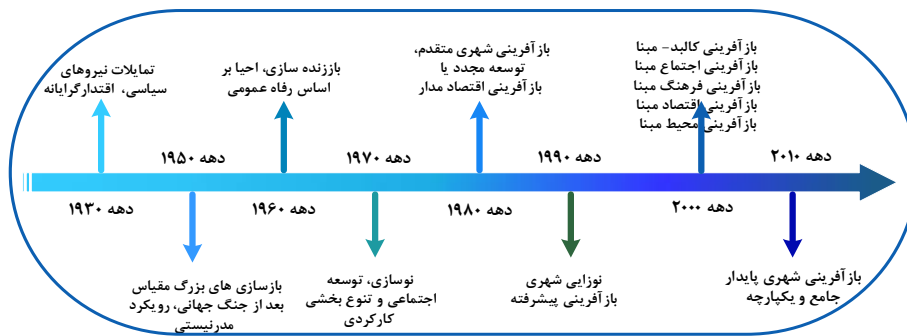
۱. بافت‌های ناکارآمد منتخب شهر یزد از نظر ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی در وضعیت ناپایداری قرار دارند.

۲. مهم‌ترین عامل مؤثر بر ناکارآمدی بافت شهر یزد، ابعاد بازآفرینی با محوریت توسعه پایدار است.

۳. بازآفرینی پایدار شهری رویکرد یکپارچه و جامع به‌منظور برنامه‌ریزی همه‌جانبه برای بافت ناکارآمد شهر یزد است.

مبانی نظری

در حال حاضر، بافت‌های ناکارآمد شهری به‌عنوان جزئی از پیکره شهر، جزء محدوده‌های آسیب‌پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به‌شمار می‌آیند که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند. مشخصه این بافت‌ها، ناپایداری و مجموعه‌ای از نارسایی‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و غیره است (Ewing et al., 2002: 19). در چنین شرایطی، عوامل اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و غیره فراموش شده‌اند و نتایج ناگوار جدایی مردم از سازندگان و حامی آنان که معمولاً دولت بوده، بروز کرده است (عندلیب، ۱۳۸۷: ۲۱)؛ بنابراین لزوم توجه به بافت ناکارآمد در این مناطق احساس می‌شود. در بررسی سیر تکامل سیاست‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمد، نگاهی به بیش از یک قرن تجربه بعد از انقلاب صنعتی تا اوایل قرن حاضر، ضروری به‌نظر می‌رسد. مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهرها به مفهوم امروزی آن در بیشتر موارد حاصل دو فرایند وقوع انقلاب صنعتی در شهرها در قرن نوزدهم و پیامدهای جنگ جهانی دوم در قرن بیستم است. فرایند صنعتی‌شدن در غرب که موجب رشد سریع شهرنشینی و ازدحام جمعیت در شهرها شده، به‌تدریج شرایط زندگی را دشوار کرده است. ظهور اتومبیل و استفاده گسترده از آن به‌تدریج سبب مهاجرت گروه‌های اجتماعی با درآمد بیشتر و متوسط از قسمت‌های مرکزی به حومه‌های خلوت و خوش آب‌وهوا و جایگزینی آن‌ها با گروه‌های کم‌درآمد شهری شد که درحقیقت زمینه مداخله مدیریت و برنامه‌ریزی احیای ناحیه تاریخی شهرها را فراهم کرد (حبیبی، ۱۳۹۷: ۷۱). هرکدام از دوره‌ها با هدف مرمت، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهری بیانگر سطوح مختلفی از مداخله، دگرگونی در مفهوم و محتوا و واردشدن جنبه‌ها و عرصه‌های جدید در مقوله مرمت شهری است (شکل ۱).



شکل ۱. رویکردهای غالب در مقاطع زمانی

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸ با اقتباس از بحرینی و همکاران، ۱۳۹۳؛ حناچی و همکاران، ۱۳۹۰؛ Asma, 2016: 7

بررسی روند تحول این سیاست‌ها، به‌ویژه از قرن ۱۹ تاکنون نشان می‌دهد که در هر دوره‌ای براساس شرایط زمانه، رویکرد و نگاه خاصی در امر مداخله در بافت‌های قدیمی و تاریخی غلبه داشته است. متصدیان نیز در هر مقطع زمانی با وقوف بر نقاط ضعف هر رویکرد سعی در اصلاح آن داشته‌اند و بدون رد کامل رویکرد قبلی برای تکمیل آن تلاش کرده‌اند. به این ترتیب رویکردهای مداخله در بافت ناکارآمد شهری، در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی تکامل یافته است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۵).

بازآفرینی شهری، رویکردی کلیدی برای مقابله با مشکلات ناپایداری در شهرهاست که با این حال، بیشتر به‌کمک انگیزه‌هایی غیر از تحول پایداری هدایت می‌شود. برای انجام برنامه‌های بازآفرینی باید قوت و ضعف‌های خاص یک مکان مشخص را به‌طور واقعی و مؤثر شناسایی کرد تا موجب تغییر مسیر به سمت پایداری شود. همچنین برای ارزیابی قابلیت تحول شهری به زیرمجموعه‌های اجتماعی، اکولوژیک و فناورانه نیاز است که تأثیرات عمده‌ای بر تحول مناطق شهری دارد (Wolfgram, 2016: 121). بسیاری از رهیافت‌های بازآفرینی شهری که برنامه‌ریزان با هدف سامان‌دهی مناطق فرسوده از آن‌ها استفاده کرده‌اند، به‌دلیل نگرش تک‌بعدی، کالبدی و کم‌توجه به سایر ساختارهای انسانی، با شکست روبه‌رو شده‌اند و در بسیاری موارد، زمینه فرسودگی بیشتر مناطق را فراهم کرده‌اند (رابرتز، ۲۰۰۰: ۳۲). از دهه ۱۹۹۰، الگوهای تأثیرگذاری که به‌عنوان رویکرد یکپارچه در ابعاد اقتصادی، زیست‌محیطی، فرهنگی و اجتماعی شناخته شده‌اند، «پایداری شهری» و «توسعه پایدار» هستند. این دو مفهوم به‌دنبال پاسخگویی به چالش‌های شهری، بحران‌های زیست‌محیطی و مسائل توسعه برای ارتقای کیفیت زندگی و ایجاد توازن بین رشد، توسعه و حفاظت هستند (Mehan, 2016: 861). این رهیافت جامع‌نگرانه در ساخت شهر پایدار دو مفهوم «توسعه پایدار» و «بازآفرینی شهری» را کنار یکدیگر قرار داد. همچنین مهم‌ترین نوع مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری در دهه‌های اخیر به‌شمار می‌آید که مناطق شهری را هدف قرار داده است. این دو رویکرد نوعی فرایند حل مسئله شهر را دنبال می‌کنند که در آن هم نسل‌های حاضر و هم آینده برای دستیابی به استانداردهای کیفیت زندگی مدنظر قرار می‌گیرند (Roberts & Skeyes, 2000: 28). بازآفرینی پایدار شهری، تنها زمانی رخ می‌دهد که بازآفرینی شهری با اصول توسعه پایدار هماهنگ شود. این رویکرد بر حفظ تعادل میان سود اقتصادی و محیط‌زیست و جامعه برای تحقق‌بخشیدن به توسعه هماهنگ میان مناطق و بخش‌های مختلف تمرکز می‌کند (Rasoolimanesh et al., 2012: 622). بازآفرینی پایدار شهری به‌عنوان راه‌حلی برای دستیابی به سرزندگی اقتصادی، برابری اجتماعی و سلامت اکولوژیکی در شهرها برای حل معضلات پیچیده و

چندبعدی شهرها از جمله محله‌های ناکارآمد مدنظر قرار گرفته است (Agyeman, 2001: 5). براین اساس اصول بازآفرینی شهری، به ایجاد اهداف روشن توسعه پایدار شهری، تحلیل کافی از شرایط محلی، نیاز به استفاده مؤثر از منابع طبیعی، اقتصادی و انسانی در دسترس، مشارکت و همکاری ذی‌نفعان در راستای بهبود شرایط کالبدی ساختمان‌ها، ساختار اجتماعی، پایه اقتصادی و شرایط زیست‌محیطی نیازمند است. به عبارت دیگر، بازآفرینی شهری پایدار با سیاست یکپارچه، جامع‌نگر و عملیاتی با ایجاد تغییرات مثبت و پایدار سبب بهبود و ارتقای کیفی بافت‌های ناکارآمد شهری می‌شود و به دنبال بهبود دائمی و توسعه مجدد یکپارچه مناطق محروم شهری است. این متدولوژی مبنایی انعطاف‌پذیر را پیشنهاد می‌کند که می‌تواند در پروژه‌های بازآفرینی با ابعاد و زمینه‌های مختلف تطبیق یابد و به‌عنوان روشی جامع در هر مرحله برای ذی‌نفعان با مشارکت جمعی در چارچوبی یکپارچه برای برنامه‌ریزی و نظارت بر اقدامات بازآفرینی به مداخلات انعطاف‌پذیر و پایدار هدایت شود (Natividade, 2019: 1). در یک جمع‌بندی، مشخصه‌های بارز رویکرد بازآفرینی شهری پایدار در جدول ۱ آمده است.

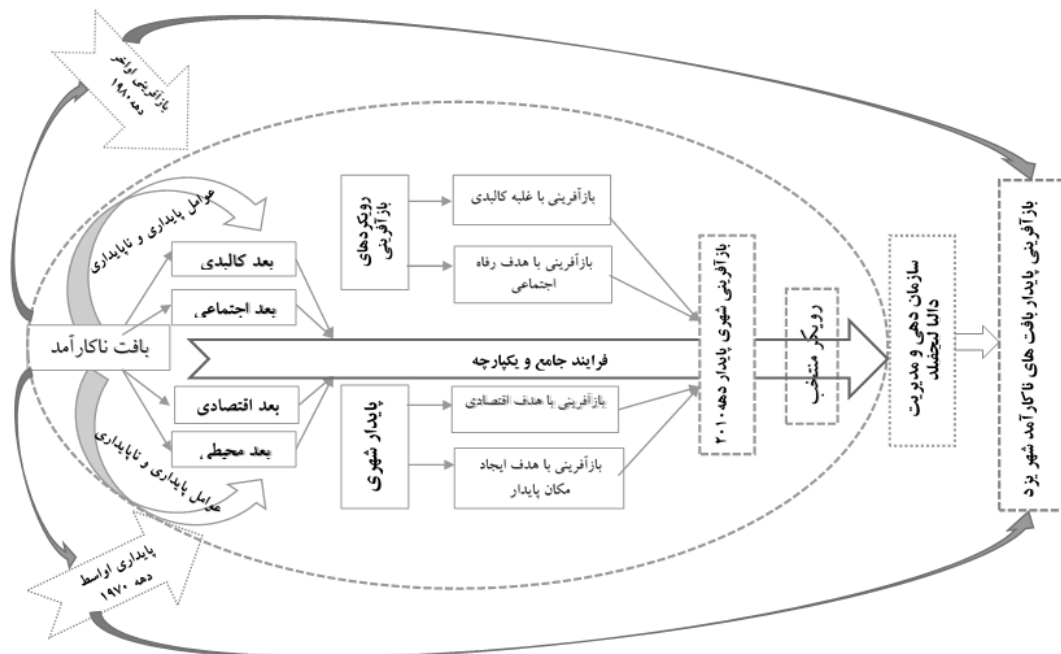
جدول ۱. جمع‌بندی مؤلفه‌ها و ویژگی‌های بارز رویکرد بازآفرینی شهری پایدار

ابعاد	کالبدی	اجتماعی	فرهنگی	اقتصادی	زیست‌محیطی
اندیشمندان	جفری ^۱ و پاوندر ^۲	جیکوبز ^۳ و داتون ^۴	ابوانز ^۵ و شاو ^۶	دالیا لیچفیلد، دیوید نون، جیمز اسمیت، کنهام، مارتین اگلند.	پل جفری و جان پاوندر
	طراحی مینا خیابان مینا پروژه مینا	مشارکت‌مینا تفریح‌مینا ورزش مینا رویداد مینا	فرهنگ‌مینا هنر مینا میراث مینا رویداد مینا حفاظت مینا	مالکیت مینا خرده‌فروشی مینا بازار مینا تجارت مینا مسکن مینا مصرف مینا	محیط زیست مینا کرانه آبی مینا
زیرمجموعه‌ها	مرکز شهر مینا مسکن مینا حفاظت مینا سکونت مینا	المپیک مینا آموزش مینا سلامت مینا مهاجر مینا سکونت مینا	سرگرمی مینا المپیک مینا آموزش مینا مصرف مینا ورزش مینا	سرگرمی مینا المپیک مینا آموزش مینا ورزش مینا رویداد مینا	
اصول	استفاده از زمین‌های قهوه‌ای و بازیافت آن‌ها، استفاده بهینه از سرمایه‌های کالبدی و در نتیجه حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب	تقویت نقش مردم در طراحی و اجرای طرح‌ها و پایدار شدن آن‌ها، تقویت نهادهای مدنی و مشارکت‌های مردمی در طراحی و اجرا، تأثیر رویکردهای یکپارچه در مسائل اجتماعی و در نتیجه بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی و محرومیت اجتماعی	توجه به نقش فرهنگ، استفاده از ارزش‌های تاریخ و فرهنگ، ایجاد مراکز هنری و گذران اوقات فراغت ضمن توجه به منافع مالی و اقتصادی در پروژه‌های شهری	تأثیر مقوله اقتصاد خلاق، تأثیر رویکردهای یکپارچه در مسائل اقتصادی، تأثیر ادغام اقتصاد، فرهنگ و صنایع فرهنگی و در نتیجه افزایش فرصت‌های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعدادها، افزایش مالیات و مستغلات محلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی، منطقه‌ای و شهری، جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی	تأثیر بحث‌های زیست‌محیطی در طرح‌های توسعه شهری و توسعه مجدد، بازیافت زمین‌های محدوده‌های شهری در نتیجه حل معضلات زیست‌محیطی و توجه به محدودیت منابع زمین و انرژی

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸ با اقتباس از بحرینی، ۱۳۹۳؛ لطفی، ۱۳۹۰؛ صباغی، ۱۳۹۲؛ رابرتز، ۲۰۰۰

1. Jeffrey
2. Pounder
3. Jacobs
4. Dutton
5. Evans
6. Shaw

با توجه به مباحث ارائه‌شده در این پژوهش، رویکرد منتخب «بازآفرینی پایدار شهری با استفاده از نظریه دالیا لیچفیلد» در پنج بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی برای سازمان‌دهی یکپارچه ابعاد بازآفرینی پایدار شهری مطرح شده است. دلیل انتخاب این نظریه در این پژوهش، این است که درک پیچیدگی پدیده‌ها نیازمند رویکردی منسجم و کل‌نگرانه است تا فرایندهای افت در بازآفرینی بتوانند به‌شکلی مناسب تحلیل شوند. بازآفرینی شامل تنوع گسترده‌ای از سازمان‌ها و گروه‌های غیررسمی افراد و سایر قدرت‌هاست که همه آن‌ها فرهنگ‌ها و اهداف متفاوتی دارند و گردآوری آن‌ها تحت چتر بازآفرینی نیازمند مهارت‌ها و تلاش‌های خاصی است. حرکت به‌سوی موفقیت یک پروژه، در توانایی مدیر پروژه برای ایجاد محیط کاری است که در آن اطلاعات، دانش، مفاهیم و احساسات میان همه متصدیان مشترک باشد؛ بنابراین مدیریت خوب و برنامه‌ریزی خوب با یکدیگر پیوستگی دارند (Lichfield, 1998: 58).



شکل ۲. مدل مفهومی پژوهش
منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

روش پژوهش

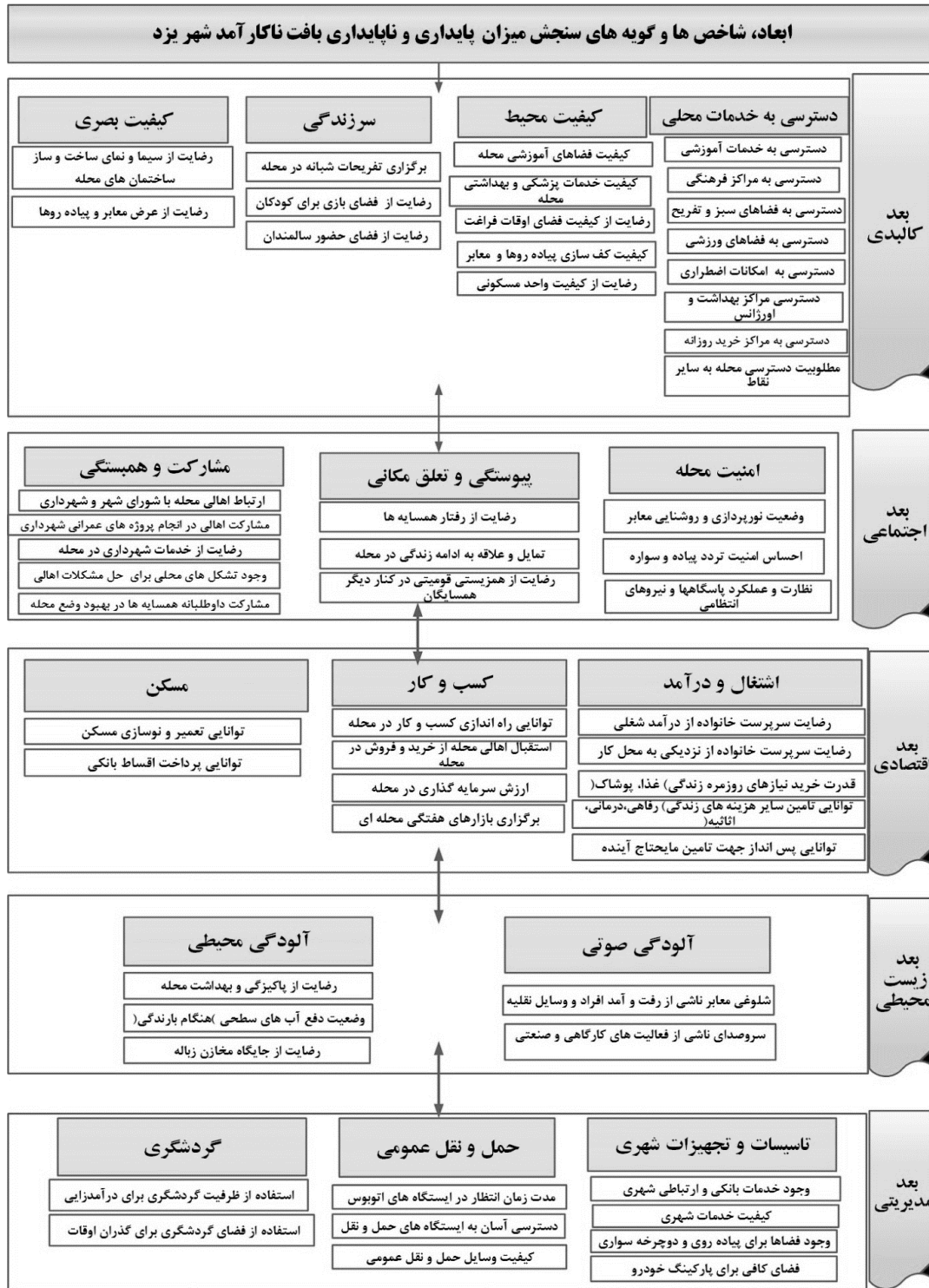
پژوهش حاضر توصیفی-تحلیلی و کاربردی است که با به‌کارگیری ترکیبی از مدل‌های کمی و کیفی انجام شده است. همچنین براساس شیوه جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات، جزء پژوهش‌های اسنادی-پیمایشی است. اطلاعات کیفی مورد نیاز پژوهش به‌کمک مطالعات دقیق کتابخانه‌ای و استفاده از اسناد و مدارک، طرح تفصیلی و طرح توسعه راهبردی جمع‌آوری شده است. درنهایت براساس روش دلفی، متغیرهای مستخرج در قالب پرسشنامه، با توجه به روش نمونه‌گیری گلوله برفی در اختیار پانزده نفر از خبرگان، متخصصان و کارشناسانی قرار گرفت که شناخت کافی از محدوده مورد مطالعه داشتند و با مبانی، مفاهیم و دیدگاه‌های بازآفرینی پایدار شهری آشنایی داشتند؛ بدین ترتیب، طی دو مرحله و با استفاده از روش دلفی، گویه‌های مختلف مربوط به بازآفرینی پایدار شهری تلخیص و تأیید اولیه شد. درنهایت، کل متغیرهای

شناسایی شده در قالب پرسشنامه با ۵۴ سؤال به صورت بی‌جهت تهیه شدند. برای بررسی روایی پرسشنامه‌ها از شیوه‌های اعتبار محتوا استفاده شد. همچنین به منظور ارزش‌گذاری پاسخ‌ها از طیف لیکرت پنج‌درجه‌ای با طیف‌های بسیار زیاد، زیاد، متوسط، ضعیف و بسیار ضعیف در زمینه سنجش ابعاد گویه‌ها استفاده شد. میزان پایایی پرسشنامه نیز با آلفای کرونباخ در سطح اطمینان ۹۹ درصد (۰/۷۰۴) محاسبه شد. جامعه آماری مورد مطالعه همه محله‌های منتخب پژوهش است که جمعیتی برابر با ۹۹,۱۴۴ نفر دارد. برای تعیین حجم نمونه با توجه به همگنی جامعه از نظر اجتماعی-اقتصادی از فرمول کوکران استفاده شد و تعداد نمونه لازم برای پیمایش بافت‌های ناکارآمد ۳۸۵ نفر محاسبه شد. از آنجا که میزان فرسودگی و ناکارآمدی بافت در کل محله‌های شهر یزد پراکنده بود، هفت محله از هرکدام از اشکال گوناگون بافت ناکارآمد که بیشترین میزان فرسودگی را در سطح شهر دارند، برای بررسی میدانی انتخاب شد. با توجه به آمار جمعیتی هرکدام از محله‌ها، تعداد پرسشنامه‌ها تعیین و در هر یک از محله‌ها براساس نمونه‌گیری تصادفی ساده در میان افراد بالای ۱۸ سال توزیع شد. در ابتدا ویژگی‌های فردی پاسخ‌دهندگان با آمار توصیفی با محاسبه فراوانی و درصد فراوانی محاسبه شد. پس از جمع‌آوری اطلاعات میدانی براساس پرسشنامه‌ها، به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات کمی، با استفاده از نرم‌افزار SPSS، ویژگی‌های فردی پاسخ‌دهندگان با آمار توصیفی با محاسبه فراوانی و درصد فراوانی تعیین شد. سپس با توجه به بررسی نرمال بودن ابعاد و متغیرهای پرسشنامه، از دو آزمون t تک‌نمونه‌ای و رتبه‌بندی فریدمن برای تحلیل و ارزیابی میزان پایداری و ناپایداری بافت براساس شاخص‌های پژوهش استفاده شد. درنهایت نیز راهکارهایی برای بازآفرینی پایدار بافت به کمک یافته‌های مستخرج از پژوهش ارائه شد.

تشریح متغیرها و شاخص‌های پژوهش

متغیر اصلی این پژوهش، بررسی عامل ناکارآمدی محله‌های ناکارآمد شهر یزد است. در جمع‌بندی صورت گرفته در این پژوهش براساس جدول ۱، بازآفرینی شهری پایدار با استفاده از نظریه دالیا لیچفیلد به عنوان رویکردی جامع و مناسب برای حوزه پژوهش، به عنوان رویکرد منتخب پژوهش انتخاب شد. با توجه به این نظریه، یک ایده خوب برای بازآفرینی در مسیر اهداف و مقاصد خود تا رسیدن به اقدام عینی، در بیشتر موارد با موانع و مشکلات بسیاری روبه‌رو می‌شود که البته با عزمی راسخ برای پیشبرد یک طرح و مدیریت شفاف و قاطع می‌توان بر بسیاری از آن‌ها غلبه کرد؛ بنابراین ضروری است تا اطمینان حاصل شود که مدیریت و مسائل مربوط به آن، موضوعی محوری هستند و در طرح یک برنامه یا پروژه از آغاز گنجانده می‌شوند. هدف مدیریت، ایجاد سازمانی است که اشتراک دانش میان کنشگران و مشارکت‌کنندگان را میسر و توافق درباره نگرش راهبردی را تسهیل کند. ساختار مدیریت باید رویکرد برنامه‌ریزی پیش از تصویب، پس از تصویب و اجرای بازآفرینی را مشخص کند. این رویکرد براساس ماهیت خود نیازمند گردآوری ذهنیت‌ها و درونیات افرادی است که پیشینه‌ها و دغدغه‌های مختلفی دارند. این امر سبب درک برنامه‌ریزی پروژه، ارائه ایده‌های نو و تعدیل مخالفت‌های بالقوه می‌شود؛ بنابراین مدیریت خوب و برنامه‌ریزی خوب مقوله‌هایی به هم پیوسته هستند؛ از این رو نظریه لیچفیلد نشان می‌دهد که سازمان‌دهی و مدیریت مناسب چگونه می‌تواند احتمال دستیابی به نتیجه‌ای موفق در زمینه بازآفرینی پایدار در محله‌های ناکارآمد شهری را افزایش دهند (لیچفیلد، ۱۹۹۸)؛ بنابراین با توجه به رویکرد

پژوهش، شاخص‌ها و گویه‌ها براساس شکل ۳، در ابعاد یکپارچه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی استخراج شدند تا میزان پایداری و ناپایداری بافت ناکارآمد شهر یزد.



شکل ۳. متغیرهای پرسشنامه ساکنان براساس نظریه دالیا لیچفیلد (۱۹۹۸)

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

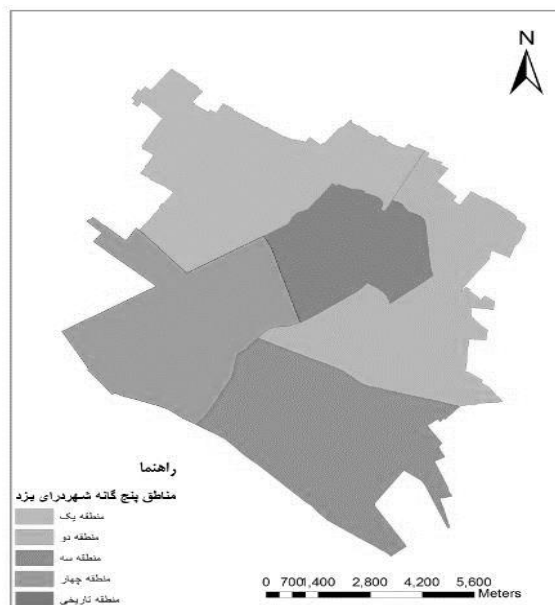
قلمرو مکانی پژوهش

شهر یزد به‌عنوان مهم‌ترین شهر کویری ایران، از جمله شهرهای دارای شاخص تاریخی جهان و محصول دوره‌های مختلف تاریخی است که در آن آثار گران‌بهایی از تاریخ تمدن بشر قرار دارد. این شهر علاوه بر داشتن بافت تاریخی ارزشمند، بافت‌های ناکارآمد بسیاری در محله‌های مختلف شهری دارد. براساس آخرین آمارنامه سال ۱۳۹۵، از مجموع مساحت کل شهر یزد (۱۱,۱۶۹ هکتار)، ۳۹۸۴ هکتار (۳۵/۶۷ درصد) از محدوده قانونی شهر یزد را بافت ناکارآمد تشکیل داده است. همچنین براساس آمار سرشماری سال ۱۳۹۵، جمعیت شهر یزد ۵۲۹,۶۷۳ نفر است که از این تعداد ۱۹,۴۵۱۰ (۳۷ درصد) در محدوده بافت ناکارآمد ساکن هستند (آمارنامه شهر یزد، ۱۳۹۵). در جدول ۲، ویژگی‌های محدوده مورد پژوهش آمده است:

جدول ۱. ویژگی‌های محدوده مورد پژوهش

ویژگی‌های جغرافیایی شهر یزد					
موقعیت	طول جغرافیایی	عرض جغرافیایی	ارتفاع از دریا	توپوگرافی	آب‌وهوا
در مشرق اصفهان و جنوب کویر لوت	۴۵ درجه و ۲۴ دقیقه شرقی	۳۱ درجه و ۲۵ دقیقه شمالی	۱۲۳۰ متر	در منطقه دشتی و دارای شیب ملایم	گرم و خشک بیابانی
بافت ناکارآمد شهر یزد					
پهنه	مساحت کل شهر	بافت فرسوده	بافت تاریخی	غیررسمی	مجموع بافت
مساحت (هکتار)	۱۱۱۶۹/۴ هکتار	۲۶۲۰	۵۱۹	۸۴۵	۳۹۸۴
درصد	۱۰۰	۲۳/۴۵	۴/۶۴	۷/۵۶	۳۵/۶۷

منبع: نگارندگان با اقتباس از Google Earth؛ طرح تفصیلی یزد، ۱۳۹۶؛ آمارنامه شهر یزد، ۱۳۹۵



شکل ۴. مناطق شهر یزد

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

از آنجا که بافت‌های ناکارآمد به صورت‌های مختلفی گسترش یافته‌اند، شامل بافت‌های تاریخی، میانی، نابسامان (زمین‌های قهوه‌ای)، روستاهای الحاق‌شده به شهر و سکونتگاه‌های غیررسمی هستند. در پژوهش حاضر، براساس مطالعه اسناد و بررسی‌های اداره کل راه و شهرسازی استان یزد برای هر یک از اشکال بافت‌های ناکارآمد، محله‌های منتخب پژوهش (شاه ابوالقاسم، پشت باغ، کارخانه جنوب، خیرآباد و عیش‌آباد، اکبرآباد و اسکان) که جزو اولویت‌های بازآفرینی هستند، به‌عنوان محله‌های ناکارآمد شهر یزد به شرح جدول ۳ انتخاب شدند.

جدول ۳. ویژگی محله‌های بافت ناکارآمد منتخب پژوهش

محل‌های بافت ناکارآمد	نوع بافت	مساحت (هکتار)	جمعیت
کارخانه جنوب	پهنه‌های ناکارآمد (زمین‌های قهوه‌ای)	۱/۵	بدون ساکن
شاه ابوالقاسم	عرصه‌های نابسامان با پیشینه تاریخی	۱۰/۱۲	۹۷۲۱
پشت باغ	بافت فرسوده میانی	۴۴/۸۲	۱۲۷۷۲
خیرآباد و عیش‌آباد	بافت فرسوده و نابسامان با پیشینه روستایی	۱۴۷/۰۹	۱۲۷۸۰
اکبرآباد	بافت فرسوده و نابسامان با پیشینه روستایی	۱۹۰/۴۹	۱۰۸۶۸
اسکان	سکونتگاه غیررسمی	۱۱۸	۳۴۳۱
مجموع		۱۰۵۰/۵۷	۴۹۵۷۲

منبع: نگارندگان با اقتباس از سازمان فرهنگی تفریحی شهرداری یزد، ۱۳۹۵؛ سازمان راه و شهرسازی استان یزد، ۱۳۹۸



شکل ۵. موقعیت محله‌های منتخب پژوهش در شهر یزد

یافته‌های پژوهش

توزیع فضایی پاسخگویان در محله‌های منتخب: براساس نتایج به‌دست‌آمده، مجموع کل پاسخ‌دهندگان (۳۸۵ نفر) را بیشتر مردان (۶۰/۳ درصد)، افراد متأهل (۷۴/۵ درصد)، ۳۵ تا ۵۰ ساله‌ها (۳۸/۴ درصد)، دارای شغل آزاد (۳۷/۹ درصد)، با مدت سکونت ۱۵-۱۰ سال (۳۰/۶ درصد)، با میزان درآمد ۱-۱/۵ میلیون (۳۵/۱ درصد) و اهلیت یزدی (۶۴/۲ درصد) تشکیل می‌دهند.

ارزیابی وضعیت بافت ناکارآمد شهر یزد: به منظور بررسی وضعیت بافت ناکارآمد شهر یزد، با استفاده از رویکرد بازآفرینی پایدار شهری برای هر یک از ابعاد (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی) شاخص‌هایی در نظر گرفته شد. برای هر کدام از شاخص‌ها نیز زیرمجموعه‌ای از گویه‌ها مدنظر قرار گرفت. برای کاهش حجم اطلاعات، همگی با عنوان شاخص به شرح زیر بررسی شده‌اند. از آنجا که مقدار خطای آلفای (Sig) برای همه این متغیرها ۰/۰۰ است و این میزان، از میزان خطای قابل قبول برای آزمون کمتر از ۰/۰۵ است، می‌توان گفت آزمون در سطح اطمینان بالای ۹۵ درصد معنادار است. در نتیجه فرضیه صفر رد می‌شود و می‌توان گفت میزان اختلاف مشاهده شده در همه گویه‌ها (کمتر از متوسط یا بیشتر از متوسط) با حد متوسط میانگین جامعه معنادار و محسوس است.

ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد کالبدی: تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده از نظر آزمون t تک‌نمونه‌ای نشان می‌دهد که شاخص‌های دسترسی به خدمات محلی (۳/۱۵)، سرزندگی (۳)، کیفیت محیط (۲/۹۱) و کیفیت بصری (۲/۴۴) به ترتیب از بیشترین تا کمترین میانگین را به خود اختصاص می‌دهند. در این میان، کیفیت محیط و کیفیت بصری کمتر از حد متوسط میانگین جامعه در حالت بحرانی است. از نظر آزمون رتبه‌بندی فریدمن، شاخص‌هایی که کمترین میانگین رتبه را دارند، ناپایداری بیشتری در بعد کالبدی دارند. این شاخص‌ها به همان ترتیب آزمون t رتبه ۱ تا ۴ را دارند و به‌عنوان مهم‌ترین موانع تحقق بازآفرینی پایدار در بعد کالبدی به شمار می‌روند. با توجه به بضاعت مالی کم بیشتر ساکنان، لزوم توجه ویژه از سوی بخش دولتی و به‌ویژه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این بافت‌ها به منظور نوسازی محله‌ها، احداث و اصلاح توسعه معابر و ارتقای کیفیت بصری و کیفیت محیط در این بافت‌ها برای پایداری ابعاد بازآفرینی نیاز است.

جدول ۴. ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد کالبدی

بعد	شاخص	گویه	میانگین آزمون t	میانگین رتبه‌ای فریدمن	رتبه	سطح معناداری
دسترسی به خدمات محلی		دسترسی به خدمات آموزشی (مدارس)	۳/۱۵	۴/۱۳	۴	۰/۰۰۰
		دسترسی به مراکز فرهنگی (فرهنگسرا، کتابخانه)				
		دسترسی به فضاهای سبز و تفریحی (پارک)				
دسترسی به امکانات اضطراری (داروخانه، آتش‌نشانی و غیره)		دسترسی به فضاهای ورزشی (باشگاه و ورزشگاه)	۳/۱۵	۴/۱۳	۴	۰/۰۰۰
		دسترسی به مراکز بهداشت و اورژانس				
		دسترسی به مراکز خرید روزانه در محله				
کالبدی	کیفیت محیط	مطلوبیت دسترسی محله به سایر نقاط شهر	۲/۹۱	۳/۶۵	۲	۰/۰۰۰
		کیفیت فضاهای آموزشی محله (مدارس، فنی و حرفه‌ای)				
		کیفیت خدمات پزشکی و بهداشتی محله				
سرزندگی		رضایت از کیفیت فضاهای اوقات فراغت	۳/۰۰	۳/۸۰	۳	۰/۰۰۰
		کیفیت کف‌سازی پیاده‌روها و آسفالت معابر				
		رضایت از کیفیت واحد مسکونی (استحکام، مساحت، بنا، تعداد اتاق)				
کیفیت بصری		برگزاری تفریحات شبانه در محله (مراسم، جشن، نمایشگاه)	۲/۴۴	۲/۷۰	۱	۰/۰۰۰
		رضایت از فضای بازی برای کودکان در محله				
		رضایت از فضای حضور سالمندان در محله				
		رضایت از سیما و نمای ساخت‌وساز ساختمان‌های محله (زیبایی ظاهری محله)	۲/۸۸	۲/۵۶		۰/۰۰۰
		رضایت از عرض معابر و پیاده‌روها				
		وضعیت موجود بازآفرینی از بعد کالبدی (کلی)				

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد اجتماعی: تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده از نظر آزمون t نشان می‌دهد پیوستگی و تعلق مکانی (۳/۲۰) بیشتر از حد متوسط میانگین جامعه و امنیت محله (۲/۷۲) و مشارکت و هم‌بستگی (۲/۷۳) کمتر از میانگین جامعه هستند. از نظر آزمون رتبه‌بندی فریدمن، بیشترین تا کمترین میانگین به همان ترتیب آزمون t در وضعیت ناپایدار تا نسبتاً پایدار (رتبه ۱ تا ۳) قرار دارد. با توجه به اطلاعات به‌دست‌آمده، این شاخص‌ها به ترتیب اولویت بیشتری برای اجرای سیاست‌های بازآفرینی پایدار شهری دارند؛ از این رو ایجاد امنیت، ارتقای تعلق مکانی و افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت سبب پایداری اجتماعی (اهداف بازآفرینی) می‌شود. همچنین رویکرد بازآفرینی اجتماعی با تکیه بر الگوی حکمروایی محلی و متکی بر اقتصاد فرهنگی، منبع درآمد پایداری برای مدیریت شهری به‌شمار می‌آید.

جدول ۵. ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد اجتماعی

بعد	شاخص	گویه	میانگین آزمون t	میانگین رتبه‌ای فریدمن	رتبه	سطح معناداری Sig
امنیت محله		وضعیت نورپردازی و روشنایی معابر	۲/۷۲	۱/۹۰	۲	۰/۰۰۰
		امنیت تردد پیاده و سواره در ساعت‌های خلوت				
		نظارت و عملکرد پاسگاه‌ها و نیروهای انتظامی در محله				
پیوستگی و تعلق مکانی اجتماعی		رضایت از رفتار همسایه‌ها	۳/۲۰	۲/۵۶	۳	۰/۰۰۰
		تمایل و علاقه به ادامه زندگی در محله				
		رضایت از همزیستی قومیتی در کنار دیگر همسایگان				
مشارکت و هم‌بستگی		ارتباط اهالی محله با شورای شهر و شهرداری	۲/۷۳	۱/۵۴	۱	۰/۰۰۰
		مشارکت اهالی محله در پروژه‌های عمرانی شهرداری				
		رضایت از خدمات شهرداری در محله				
		وجود تشکل‌های محلی (ریش‌سفیدان و معتمدان محله) برای رفع حل مشکلات اهالی در محله				
		مشارکت داوطلبانه همسایه‌ها در بهبود وضع محله				
		وضعیت موجود بازآفرینی از بعد اجتماعی (کلی)	۳/۲۲	۳/۴۷		۰/۰۰۰

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد اقتصادی: تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده از نظر آزمون t نشان می‌دهد شاخص تأمین مخارج زندگی (۲/۶۸) و مسکن (۲/۸۱) کمتر از حد متوسط میانگین جامعه هستند و از این رو در حالت بحرانی قرار دارند. همچنین شاخص کسب‌وکار، نزدیک به میانگین جامعه است که وضعیت مناسبی را نشان نمی‌دهد. بدین ترتیب آزمون فریدمن از نظر رتبه‌بندی، شاخص‌ها را از وضعیت ناپایدار (تأمین مخارج زندگی و مسکن) تا نسبتاً پایدار (کسب‌وکار) برای اولویت‌دهی از رتبه ۱ تا ۳ نشان می‌دهد. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده، لزوم توجه به پایداری اقتصادی در محله‌هایی با بافت ناکارآمد به کمک تأمین منابع درآمد پایدار برای ارتقای وضعیت اقتصادی ساکنان بافت احساس می‌شود. بازآفرینی اقتصادی به منظور بهره‌برداری اقتصادی از محله‌های بافت ناکارآمد، به‌ویژه در محله‌های دارای شاخص تاریخی سبب افزایش ارزش اقتصادی بافت، بازگشت سرمایه و درآمد پایدار برای مالکان و سرمایه‌گذاران می‌شود. همچنین به‌عنوان یکی از مؤلفه‌های اصلی در شکل‌گیری و تداوم زندگی و جلوگیری از جابه‌جایی جمعیت به محله‌های دیگر مدنظر قرار می‌گیرد.

جدول ۶. ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد اقتصادی

سطح معناداری Sig	رتبه	میانگین رتبه‌ای فریدمن	میانگین آزمون t	گویه	شاخص	بعد
۰/۰۰۰	۱	۱/۸۷	۲/۶۸	رضایت سرپرست خانواده از درآمد شغلی رضایت سرپرست خانواده از نزدیکی به محل کار و اشتغال قدرت خرید نیازهای روزمره زندگی (غذا، پوشاک) توانایی تأمین سایر هزینه‌های زندگی (رفاهی، درمانی، اثاثیه)	تأمین مخارج زندگی	
۰/۰۰۰	۳	۲/۴۵	۳/۰۹	توانایی پس‌انداز برای تأمین مایحتاج آینده توانایی راه‌اندازی کسب‌وکار در محله استقبال اهالی محله از خریدوفروش در محله ارزش سرمایه‌گذاری در محله برگزاری بازارهای هفتگی محله‌ای	کسب‌وکار	
۰/۰۰۰	۲	۲/۱۰	۲/۸۱	توانایی تعمیر و نوسازی مسکن توانایی پرداخت اقساط بانکی	مسکن	
۰/۰۰۰		۲,۵۶	۲/۸۶	وضعیت موجود بازآفرینی از بعد اقتصادی (کلی)		

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد زیست‌محیطی: به‌منظور سنجش بعد زیست‌محیطی، از دو شاخص با پنج

گویه به شرح جدول ۷ استفاده شد. نتایج نشان می‌دهد، شاخص آلودگی محیطی دارای میانگین ۲/۹۰ در آزمون t، میانگین کمتری از جامعه دارد و از نظر رتبه‌بندی فریدمن کمترین رتبه را داراست. شاخص آلودگی صوتی با میانگین ۳/۵۸ نزدیک به میانگین جامعه است و از نظر رتبه‌بندی در اولویت بعد از آلودگی محیطی در ابعاد زیست‌محیطی قرار دارد که در نتیجه برای رسیدن به پایداری، لزوم توجه بیشتر به آلودگی محیطی و بعد از آن آلودگی صوتی را نشان می‌دهد. بهبود کیفیت محیط‌زیست محلی سبب سلامت اکولوژیکی در محله‌های ناکارآمد شهری می‌شود که بخشی از اهداف راهبردی هر برنامه بازآفرینی است.

جدول ۷. ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد زیست‌محیطی

سطح معناداری Sig	رتبه	میانگین رتبه‌ای فریدمن	میانگین آزمون t	گویه	شاخص	بعد
۰/۰۰۰	۲	۱/۷۸	۳/۵۸	شلوغی معابر ناشی از رفت‌وآمد افراد و وسایل نقلیه سروصدای ناشی از فعالیت‌های کارگاهی و صنعتی	آلودگی صوتی	
۰/۰۰۰	۱	۱/۱۴	۲/۹۰	رضایت از پاکیزگی و بهداشت محله رضایت از جایگاه مخازن زباله دفع آب‌های سطحی	آلودگی محیطی	
۰/۰۰۰		۳/۵۴	۳/۲۴	وضعیت موجود بازآفرینی از بعد زیست‌محیطی (کلی)		

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد مدیریتی: با توجه به نظریهٔ منتخب پژوهش «سازمان‌دهی و مدیریت دالیا لیچفیلد» بعد مدیریتی نیز در کنار سایر ابعاد بررسی شد. به‌منظور سنجش این بعد، از دو شاخص با ۹ گویه به شرح جدول ۸ استفاده شد. تحلیل اطلاعات جمع‌آوری‌شده نشان می‌دهد در میان شاخص‌های بعد مدیریتی، شاخص تأسیسات و تجهیزات شهری با میانگین ۲/۵۵ کمتر از میانگین جامعه است و دو شاخص بعدی یعنی حمل‌ونقل عمومی با میانگین ۳/۱۱ و گردشگری ۳/۲۷ نزدیک به میانگین جامعه هستند. براساس آزمون فریدمن، شاخص‌های تأسیسات و تجهیزات شهری (ناپایدار)، حمل‌ونقل عمومی (نسبتاً پایدار) و گردشگری به‌ترتیب نسبتاً پایدار هستند. نتایج نیز به‌ترتیب اولویت ۱ تا ۳ را برای بازآفرینی پایدار در بعد مدیریتی نشان می‌دهد. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده مدیران شهری ملزم هستند سازوکارهای مدیریتی ویژه را برای ادارهٔ بافت‌های ناکارآمد شهری در نظر بگیرند. ایجاد نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهری پایدار، با تدوین قوانین و دستورالعمل‌های حقوقی و اقتصادی خاص در خصوص بافت ناکارآمد، سبب پایداری این بافت و بهبود کیفیت زندگی ساکنان می‌شود.

جدول ۸. ارزیابی وضعیت شاخص‌های بعد مدیریتی

سطح معناداری Sig	رتبه	میانگین رتبه‌ای فریدمن	میانگین آزمون t	گویه	شاخص	بعد
۰/۰۰۰	۱	۲/۸۸	۲,۵۵	وجود خدمات بانکی و الکترونیکی شهری (خودپرداز، اینترنت) کیفیت خدمات شهری (شبکهٔ آب، برق، گاز، تلفن و اینترنت) وجود فضاهایی برای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری در محله فضای کافی برای پارکینگ خودرو	تأسیسات و تجهیزات شهری	
۰/۰۰۰	۲	۳/۸۳	۳,۱۱	رضایت از مدت‌زمان انتظار در ایستگاه‌های حمل‌ونقل دسترسی آسان به ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی کیفیت وسایل حمل‌ونقل عمومی	حمل‌ونقل عمومی	مدیریتی
۰/۰۰۰	۳	۲/۴۸	۳,۲۷	استفاده از ظرفیت گردشگری برای درآمدزایی استفاده از فضای گردشگری برای گذران اوقات فراغت	گردشگری	
۰/۰۰		۲,۸۵	۲,۹۸	وضعیت موجود بازآفرینی از بعد مدیریتی (کلی)		

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

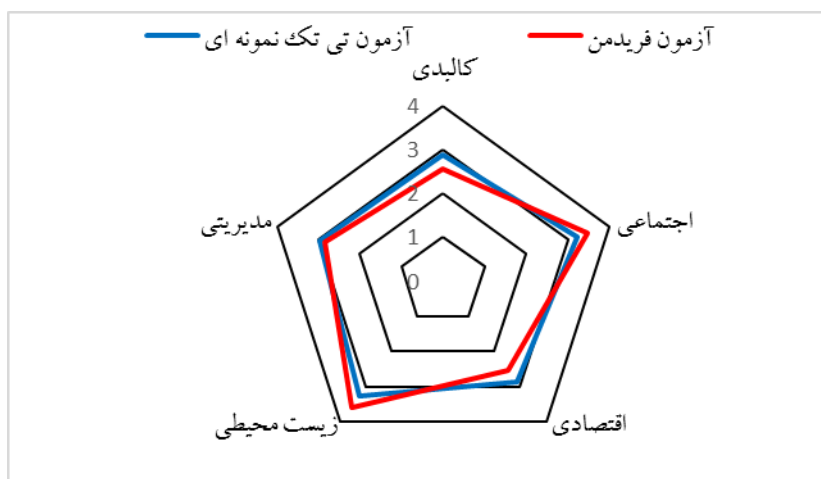
اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهر یزد: به‌منظور اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر بازآفرینی و ارزیابی میزان پایداری و ناپایداری در بافت‌های ناکارآمد شهر یزد به مقایسهٔ میانگین هریک از شاخص‌ها با توجه به ابعاد بازآفرینی پایدار براساس جدول ۹ پرداخته شد. نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد، از نظر آزمون t، شاخص زیست‌محیطی با نمرهٔ ۳/۲۸ بهترین وضعیت را در محله‌های ناکارآمد شهر یزد دارد و پس از آن شاخص اجتماعی در رتبهٔ دوم با نمرهٔ ۳/۲۲ قرار می‌گیرد؛ بنابراین شاخص‌های این دو بعد، بیشتر از میانگین جامعه (۳) است. سایر ابعاد به‌ترتیب شامل شاخص‌های مدیریتی با نمرهٔ ۲/۹۸، کالبدی با نمرهٔ ۲/۸۸ و اقتصادی با نمرهٔ ۲/۸۶ قرار دارند. در نتیجه شاخص‌های این سه بعد، کمتر از میانگین جامعه (۳) است. همچنین براساس آزمون رتبه‌بندی فریدمن، ابعادی که بیشترین رتبه را دارند، اولویت و رتبهٔ اول را به خود اختصاص داده‌اند. بدین ترتیب شاخص‌های زیست‌محیطی با

میانگین ۳/۵۴ در اولویت اول، اجتماعی با میانگین ۳/۴۷ در اولویت دوم، مدیریتی با میانگین ۲/۸۵ در اولویت سوم، کالبدی با میانگین ۲/۵۶ و درنهایت اقتصادی با میانگین ۲/۵۵ در اولویت آخر هستند؛ بنابراین در میان ابعاد بازآفرینی شهری پایدار، شاخص‌های اقتصادی، کالبدی، مدیریتی، اجتماعی و زیست‌محیطی، به‌ترتیب کمترین میانگین را در مقایسه با جامعه و کمترین رتبه را دارند. می‌توان گفت این عوامل، به‌ترتیب در وضعیت ناپایداری قرار دارند که نشان‌دهنده افول ارزش‌های کیفی سکونت در محدوده مورد پژوهش است. برای هرکدام از این ابعاد، بازآفرینی بعضی شاخص‌ها در وضعیت ناپایدارتر از سایر ابعاد است: از نظر شاخص‌های کالبدی: کیفیت بصری و کیفیت محیط، اجتماعی: مشارکت و هم‌بستگی و امنیت محله، اقتصادی: تأمین مخارج زندگی و مسکن، زیست‌محیطی: آلودگی محیطی، مدیریتی: تأسیسات و تجهیزات شهری. این عوامل به‌ترتیب مهم‌ترین موانع تحقق بازآفرینی پایدار بافت ناکارآمد شهر یزد هستند. در نتیجه می‌توان گفت متغیرهای گروه اقتصادی، در پایین‌ترین وضعیت در محله‌های ناکارآمد قرار دارند؛ از این‌رو این بعد مهم‌ترین نقش را در کنترل پایداری بافت ناکارآمد دارد و ضروری است نخست توجه ویژه‌ای به بعد اقتصادی و سپس سایر ابعاد فرایند بازآفرینی پایدار شود.

جدول ۹. اولویت‌بندی ابعاد الگوی بازآفرینی پایدار شهری

اولویت	سطح معناداری	آزمون رتبه‌بندی فریدمن میانگین رتبه‌ای	آزمون t تک‌نمونه‌ای میانگین	ابعاد
۱	۰/۰۰۰	۲/۵۵	۲/۸۶	اقتصادی
۲	۰/۰۰۰	۲/۵۶	۲/۸۸	کالبدی
۳	۰/۰۰۰	۲/۸۵	۲/۹۸	مدیریتی
۴	۰/۰۰۰	۳/۴۷	۳/۲۲	اجتماعی
۵	۰/۰۰۰	۳/۵۴	۳/۲۴	زیست‌محیطی

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸



شکل ۶. اولویت‌بندی ابعاد الگوی بازآفرینی پایدار شهری

نتیجه‌گیری

از آنجا که انواع بازآفرینی (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی) به‌منظور بهبود وضعیت بافت‌های ناکارآمد لازم و مکمل یکدیگر هستند، در این پژوهش بافت‌های ناکارآمد شهر یزد با تکیه بر محله‌های منتخب پژوهش با استفاده از رویکرد بازآفرینی پایدار شهری و به‌کمک نظریه دالیا لیچفیلد بررسی شدند. نتایج ارزیابی‌های انجام‌شده درباره سؤالات و فرضیه‌های پژوهش نشان می‌دهد، در میان ابعاد بازآفرینی پایدار، شاخص‌های زیست‌محیطی با میانگین ۳/۲۴ و اجتماعی با مقدار ۳/۲۲ به‌ترتیب نزدیک‌ترین شاخص‌ها به میانگین جامعه (۳) هستند و در نتیجه شرایط نسبتاً پایداری در میان ابعاد بازآفرینی پایدار دارند، اما شاخص اقتصادی با میانگین ۲/۸۶ بیشترین ناپایداری را دارد و بعد از آن شاخص‌های کالبدی با مقدار میانگین ۲/۸۸ و مدیریتی ۲/۹۸ به‌ترتیب دارای شرایط ناپایداری هستند. همچنین براساس آزمون رتبه‌بندی فریدمن، شاخص‌هایی که بیشترین میانگین را دارند، وضعیت پایداری از شاخص‌ها دارند و شاخص‌هایی که کمترین میانگین را دارند، در شرایط ناپایداری هستند. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده، شاخص‌های اقتصادی با مقدار میانگین ۲/۵۵، کالبدی با مقدار ۲/۵۶، مدیریتی با میانگین ۲/۸۵، اجتماعی با مقدار ۳/۴۷ و در نهایت زیست‌محیطی با میانگین ۳/۵۴ به‌ترتیب اولویت اول تا پنجم را به‌منظور برنامه‌های بازآفرینی پایدار بافت ناکارآمد شهر یزد دارند. در جمع‌بندی نهایی با توجه به نتایج به‌دست‌آمده از دلایل ناکارآمدی بافت شهر یزد تنها مشکلات کالبدی مدنظر نبوده، بلکه مهم‌ترین دلیل در وهله اول مشکلات اقتصادی است که ساکنان این بافت‌ها را درگیر کرده است. در نتیجه لزوم توجه بیشتر به بعد اقتصادی برای پایداری محله‌های ناکارآمد شهر ضروری است.

با توجه به پژوهش‌های بسیاری که در سال‌های اخیر در زمینه بازآفرینی انجام شده است، پژوهش حاضر به بررسی بازآفرینی پایدار شهری به‌منظور شناسایی مهم‌ترین عوامل مؤثر بر بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهر یزد پرداخته است تا معضلات یکپارچه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی در بافت ناکارآمد یزد رفع شود. نتایج پژوهش نشان می‌دهد، راه‌حل‌های کالبدی به‌تنهایی نمی‌توانند مشکلات بافت ناکارآمد شهری را حل کنند و در این میان سلامتی محیطی و پایداری اجتماعی نقش مهمی در تحقق اصول بازآفرینی پایدار شهری دارند. شناسایی ظرفیت بالقوه ساکنان محلی و استفاده از آن به‌کمک بسترسازی برای حضور فعال همه کنشگران، به‌ویژه مشارکت ذی‌نفعان در تصمیم‌گیری‌های شهری به‌عنوان رهبران اجتماعی، زمینه پیشبرد سایر ابعاد مؤثر در بازآفرینی را فراهم می‌کند. همچنین ایجاد زمینه‌های لازم برای حضور مردم، نیازمند ابزارها و تدابیر مدیریتی است؛ از این‌رو رویکردهای نوین مدیریت بازآفرینی شهری با تکیه بر الگوهای حکمروایی محلی و کاهش تصدی‌گری نقش دولت با بهره‌گیری از مشارکت گسترده عمومی با صرف کمترین بودجه حیات اجتماعی، رونق اقتصادی و پایداری محیطی را به بافت بازمی‌گرداند؛ بنابراین با توجه به نظریه دالیا لیچفیلد، با مدیریت یکپارچه ابعاد بازآفرینی پایدار، ابتدا با رویکرد زیست‌مبنا و اجتماع‌مبنا که تا حد متوسط در وضعیت پایداری است، به تقویت رویکرد بازآفرینی کالبد‌مبنا با استفاده از بازآفرینی اقتصاد‌مبنا پرداخته شد که تا حدی از ناپایداری این بافت در آینده کاسته خواهد شد؛ بنابراین برای برون‌رفت از وضع موجود بافت ناکارآمد در محله‌های منتخب پژوهش و در نهایت دستیابی به الگوی بازآفرینی پایدار راهکارهایی به‌ترتیب اولویت نتایج به‌دست‌آمده از پژوهش به شرح جدول ۱۰ پیشنهاد می‌شود.

جدول ۱۰. راهکارهای تحقق بازآفرینی پایدار بافت ناکارآمد شهر یزد

عوامل مؤثر	راهکارها
پایداری اقتصادی	رونق کسب‌وکار محلی به کمک خلق صنایع فرهنگی در محله‌های هدف بازآفرینی شهر یزد افزایش جذابیت سرمایه‌گذاری برای بخش خصوصی در محله‌های ناکارآمد افزایش مشارکت‌های اقتصادی و اجتماعی ساکنان در تأمین پروژه‌های شهری
پایداری کالبدی	نوسازی و بازسازی بناهای فرسوده با اعمال سیاست‌های حمایتی، از قبیل معافیت‌های مالیاتی و بخشودگی عوارض اصلاح و بازسازی ساختارهای تأسیسات و تجهیزات شهری در محله‌ها حذف زمین‌های متروکه، استفاده مجدد از ابنیه خالی، اختلاط کاربری‌ها و ایجاد کاربری‌های پویا
پایداری مدیریتی	ایجاد نهادهای سنجش، نظارت و ارزیابی منسجم بر اجرای دقیق برنامه‌های بازآفرینی در محله‌ها تدوین قوانین و دستورالعمل‌های حقوقی و اقتصادی خاص، ویژه بافت‌های ناکارآمد شهری ارتقای فناوری‌های دانش‌محور با تکیه بر سرمایه‌های انسانی متخصص در محله‌های هدف بازآفرینی
پایداری اجتماعی	راه‌اندازی نهادهای اجتماعی و مدنی در محله‌های بافت ناکارآمد توانمندسازی ساکنان با ارتقای آگاهی، دانش و توسعه مهارت‌های ساکنان بافت هویت‌بخشی و انسجام اجتماعی با مشارکت فعال ساکنان بافت
پایداری محیطی	توجه به معماری و شهرسازی بومی براساس سازگاری با شرایط طبیعی در هر محله اولویت طراحی فضاهای پیاده‌محور در برابر سواره حذف کاربری‌های ناسازگار در محله‌های هدف بازآفرینی

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

منابع

- بحرینی، سید حسن، ایزدی، محمدسعید و مهرانوش مفیدی (۱۳۹۳). «رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)»، فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، دوره ۳، شماره ۹، ۱۷-۳۰.
- پوراحمد، احمد، حبیبی، کیومرث و مهناز افشار (۱۳۸۹). «سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری»، فصلنامه شهر ایرانی اسلام، سال اول، شماره ۱، ۷۳-۹۲.
- حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد و ابوالفضل مشکینی (۱۳۸۶). *بهبودی و نوسازی بافت‌های کهن شهری*، چاپ ششم، تهران: نشر انتخاب.
- حناچی، بیروز و سمیه فدایی‌نژاد (۱۳۹۰). «تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی - تاریخی»، فصلنامه هنرهای زیبا، دوره ۴، شماره ۴۶، ۱۵-۲۶.
- حبیبی، محسن و ملیحه مقصودی (۱۳۹۷). *مرمت شهری: تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری*، چاپ نهم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- سازمان فرهنگی تفریحی شهرداری یزد (۱۳۹۶). *آمارنامه ۱۳۹۵ شهر یزد*.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۷). *نگاهی نو به راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران*، تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
- لطفی، سهند (۱۳۹۰). «بازآفرینی شهری فرهنگ‌مینا: تأملی بر بن‌مایه‌های فرهنگی و کنش بازآفرینی»، نشریه هنرهای زیبا، معماری و شهرسازی، دوره ۳، شماره ۴۵، ۴۹-۶۲.
- Agyeman, J. & Evans, B. (2003). Toward Just Sustainability in Urban Communities: Building Equity Rights with Sustainable Solutions. *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 590, 35-53.
- Andalib, A. (2008). *A New Look at the Strategies and Policies for the Renovation of Worn-Out Structures in Tehran*, Tehran, Tehran City Renovation Organization. (In Persian)
- Asma, M. (2016). Urban Regeneration: A Comprehensive Strategy for Achieving Social Sustainability Historical Squares. *Third International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences and Arts*, 2, 861-868.
- Bahraini, H., Izadi, M. S., & Mofidi, M. (2014). Approaches and Urban Renewal Policies, From Reconstruction to Sustainable Urban Reconstruction. *Journal of Urban Studies*, 3(9), 17-30 (In Persian)
- Dixon, T., & Colantonio, A. (2011). *Urban Regeneration and Social Sustainability: Best Practice from European Cities*, John Wiley & Sons.
- Ewing R., Pendall R., & Chen, D. (2002). *Measuring Sprawl and Its Impact*. Washington: Smart Growth America, 1, 1-55.
- Habibi, K., Pour Ahmad, A., & Meshkini, A. (2007). *Improvement and Modernization of Ancient Urban Tissuess*, Sixth Edition, Entekhab publisher, Tehran. (In Persian)
- Habibi, M., & Maghsoudi, M. (2018). *Urban Restoration: Definitions, the ories, Experiences, Global Charters and Resolutions, Urban Methods and Actions*, Ninth Edition, University of Tehran press, Tehran. (In Persian)

- Hanachi, P., & Fadaei Nejad, S. (2011). Development of the Conceptual Framework for Integrated Protection and Reconstruction in Cultural-Historical Texts. *Quarterly Journal of Fine Arts*, 46, 15-26. (In Persian)
- Lichfield, D. (1998). *Measuring the Success of Partnership Endeavours*, in Public Private Partnership for Local Economic Development, Praeger.
- Lotfi, S. (2011). Urban Reconstruction Culture Culture: A Reflection on Cultural Foundations and Reconstruction Activity, *Journal of Fine Arts, Architecture and Urban Planning*, 45, 49-62. (In Persian)
- Mccormick, K. S., Anderberg, L. C., & Neij, L. (2013). Advancing Sustainable Urban Transformation. *Journal of Cleaner Production*, 50, 1-11. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro>.
- Mehan, A. (2016). Urban Regeneration: A Comprehensive Strategy for Achieving Social Sustainability in Historical Squares. *International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences and Arts*, 2, 863-867.
- Meliciani, V. (2015). *Regional Disparities in the Enlarged European Union: Geography, Innovation and Structural Change*. London: Routledge.
- Natividade-Jesus, E., Almeida, A., & Sousa, N. (2019). A Case Study Driven Integrated Methodology to Support Sustainable Urban Regeneration Planning and Management, *Sustainability Journals*, 11(15), 4129; <https://doi.org/10.3390/su11154129>.
- Pourahmad, A., Habibi, K., & Afshar, M. (2010). The Evolution of the Semantics of Urban Regeneration as a New Approach in Worn-Out Urban Contexts, *Quarterly Journal of the Islamic City of Iran*, 1(1), 73-92. (In Persian)
- Rasoolimanesh, S. M., Badarulzaman, N., & Jaafar, M. (2012). City Development Strategies (CDS) and Sustainable Urbanization in Developing World. *Procedia- Social and Behavioral Sciences*, 36, 623-631.
- Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage Publications.
- Rozati, S. H., Kazemzadeh, M., & Vaseghi, A. (2015). Sustainable Urban Development with Emphasis on Worn Out Texture Regeneration (Case Study: Isfahan, Iran). *Current Urban Studies*, 3, 241-246. <http://dx.doi.org/10.4236/cus.2015.33020>.
- Stryjakiewicz, T., Kudłak, R., Ciesiółka, P., Kołsut, B., & Motek, P. (2018). Urban Regeneration in Poland's Non-Core Regions, *European Planning Studies*, 26(2), 316-341, doi: 10.1080/09654313.2017.1361603.
- Voytenko, Y., K. Mccormick, J., Evans, & Schliwa, G. (2015). Urban Living Labs for Sustainability and Low Carbon Cities in Europe: Towards a Research Agenda. *Journal of Cleaner Production*, 123, 45-54.
- Wolfram, M. (2016). Conceptualizing Urban Transformative Capacity: Aframework for Research and Policy. *Cities*, 51, 121-130.
- Yazd Municipality Cultural and Entertainment Organization. (2017). Statistics of Yazd City, Yazd. (In Persian)