

واکاوی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با تأکید بر تأمین مسکن مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران^۱

محمد جاهد قدمی^۲

دکتر علیرضا عندلیب^۳

دکتر حمید ماجدی^۴

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۲/۲۴

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۰/۱۴

چکیده:

از آنجا که محلات قدیمی هویت فرهنگی و تاریخی شهرها محسوب می‌شوند و تخریب و نابودی آنها تیشه‌ای بر ریشه‌ی هویت ساکنان است، ضرورت رسیدگی به این بافت‌ها و بازآفرینی آنها احساس می‌شود. البته موضوع محلات فرسوده و ناکارآمد شهری و بازآفرینی این محلات موضوعی پیچیده و چندبعدی است؛ لذا بایستی هرگونه مسائل و موضوعات درارتباط با بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری به‌صورت نگاه چندبعدی و ترکیبی از عوامل مختلف مورد سنجش و ارزیابی قرار گیرد. در این زمینه، یکی از اهدافی که در بازآفرینی محلات فرسوده به آن توجه ویژه شده است، تأمین مسکن مناسب برای ساکنان این محلات است. بدین‌منظور در این پژوهش سعی شد که به‌صورت سیستمی و نظام‌مند پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی با تأکید بر تأمین مسکن در محلات فرسوده منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران شناسایی و تحلیل شوند. منطقه ۱۲ بخش اصلی مرکز تاریخی شهر تهران را شامل می‌شود. این محدوده که در گذشته‌ای نه‌چندان دور، از مراکز مهم و پویای این شهر محسوب می‌شد، اکنون نشانه‌های فرسودگی شهری را در خود آشکار ساخته است. بنابراین در این پژوهش، ابتدا با تکنیک پویش محیطی و دلفی، ۴۹ عامل اولیه در شش حوزه مختلف اقتصادی و مالی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی، کالبدی-زیست‌محیطی، سیاسی، قانونی و حقوقی، مدیریتی، ساختاری و اجرایی و تجربی و زیباشناختی استخراج و سپس با استفاده از روش دلفی مدیران، ماتریس اثرات متقاطع مؤلفه‌ها تشکیل شده است. در مرحله بعدی، از طریق نرم‌افزار میک‌مک نسبت به تحلیل ماتریس اقدام شده است. نتایج حاصل از پراکندگی متغیرها در محور تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل در نرم‌افزار میک‌مک، حاکی از ناپایداری سیستم در بازآفرینی محدوده مورد مطالعه است و بر همین اساس پنج دسته متغیر مورد شناسایی قرار گرفت. درنهایت، با توجه به امتیاز بالای اثرگذاری مستقیم و غیرمستقیم عوامل، پانزده عامل

^۱ این مقاله مستخرج از رساله دکتری با عنوان «واکاوی بازآفرینی محلات شهری با تأکید بر تأمین مسکن» است که در دانشکده عمران، هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران ارائه شده است.

^۲ دانشجوی دکتری شهرسازی، گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران

a.andalib@srbiau.ac.ir

^۳ دانشیار گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران

^۴ استاد گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران

اصلی به‌عنوان پیشران‌های کلیدی در آینده بازآفرینی منطقه با تأکید بر تأمین مسکن مورد شناسایی قرار گرفتند. از بین پیشران‌های مورد بررسی نیز، متغیرهای بخش اقتصادی و مالی بیشترین تأثیر را بر تأمین مسکن در زمینه بازآفرینی محلات منطقه مورد مطالعه و عوامل تجربی و زیباشناختی درجه تأثیرگذاری را به خود اختصاص دادند.

واژگان کلیدی: پیشران‌های کلیدی، بازآفرینی، محلات فرسوده، تأمین مسکن، منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

۱. مقدمه:

جهان به‌سرعت در حال شهری شدن است (شورت، ۱۳۸۸؛ کیم و شورت، ۱۳۸۹، زیاری و همکاران، ۱۳۸۸). با توجه به ارزیابی صورت‌گرفته از چشم‌انداز شهرنشینی جهان در سال ۲۰۱۱ (United Nations, 2012)، جمعیت شهری جهان از ۰/۵۷ میلیارد (۲۹ درصد از جمعیت جهان) در سال ۱۹۵۰ به ۳/۶۳ میلیارد (۵۲/۱ درصد) در سال ۲۰۱۱ رسیده و انتظار می‌رود به ۶/۲۵ میلیارد (۶۷/۲ درصد) در سال ۲۰۵۰ برسد. سازمان ملل تخمین زده که جمعیت شهری مناطق درحال توسعه سالانه به‌طور متوسط حدوداً ۲/۰۲ درصد افزایش می‌یابد و از ۲/۶۷ میلیارد در سال ۲۰۱۱ به ۳/۹۲ میلیارد در سال ۲۰۳۰ خواهد رسید (Yikang Rui, 2013:1). در کشور ایران نیز، تحولات جمعیتی و رشد و گسترش شهرها در سه دهه گذشته سبب شده تا بر اساس سرشماری کشور در سال ۱۳۹۵، از مجموع ۷۹۹۲۶۲۷۰ نفر جمعیت کشور، ۵۹۱۴۶۸۴۷ نفر جمعیت در نقاط شهری کشور سکنی گزیده‌اند.

به‌این ترتیب روند افزایش جمعیت شهری و شهرنشینی و ظهور کلان‌شهرها و غیره، جوامع بشری به‌خصوص کشورهای توسعه‌نیافته را در معرض شرایط نامتعادل و ناموزونی قرار داده است که یکی از مهم‌ترین آن‌ها مربوط به فرسودگی و ناکارآمدی بافت‌های مختلف شهری است (صفری، ۱۳۹۵:۲)؛ چراکه این ساخت بسیاری از این محلات شهری جهت مقتضیات زمان خود و برطبق فرهنگ مردمان خود ساخته شده بودند. اما با دگرگونی‌هایی که شهر در چهره خود دید، این ساخت‌ها دیگر برای نسل جدید با نیازهای جدید پاسخ‌گو نبودند، و به این خاطر شهروندان احساس تعلق کمتری به این ساخته‌ها نشان می‌دادند و آنها روزبه‌روز فرسوده‌تر و از کار افتاده‌تر می‌شدند (ملکی، ۱۳۸۲:۲۶). مشکلات و محدودیت‌هایی چون ناهم‌خوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرائه برخی کاربری‌ها مانند فضاهای فراغتی، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله‌مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی‌دفاع و رهاشده، کمبود فضاهای عمومی مناسب جهت شکل‌گیری تعاملات اجتماعی، اختلال و نابسامانی در نظام کاربری زمین، برخی آلودگی‌های زیست‌محیطی، قرارگیری برخی قسمت‌های بافت در حریم آثار تاریخی و ضوابط نارسای ساخت‌وساز در آن، خروج تدریجی سرمایه و فعالیت و جایگزینی کارکرد سکونت‌ی با کیفیت بسیار نازل، موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت قدیمی و هویت‌ساز شهرها شده است و جابه‌جایی‌های جمعیتی و خروج گروه‌های با

توان مالی بالا و حس تعلق خاطر به آن و جایگزینی با گروه‌های کم‌درآمد و فاقد حس تعلق به مکان و فضا صورت پذیرد. همزمان با بروز مسائل فوق و تأثیرات آنها بر حوزه‌های مختلف، توجه به بافت‌های قدیمی و فرسوده و رفع ناپایداری آنها، به موضوعی جدی و محوری در شهرها تبدیل شده، به گونه‌ای که سازمان‌های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و احیای این عناصر و بافت مذکور سوق داده است و لزوم مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های زمانی مختلف مطرح نموده است (پورااحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۴).

البته اگرچه این بافت‌ها به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی از عمده چالش‌های مدیریت شهری و نظام شهرسازی هستند و برای کل گستره شهری یک تهدید جدی به شمار می‌آیند؛ با این حال مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین برای اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط‌زیست هستند (محمدصالحی و همکاران، ۱۳۹۲: ۷۴). متأسفانه اتخاذ سیاست‌های ناکارآمد در عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در زمینه احیا و به‌سازی بافت‌های فرسوده نه تنها امکان استفاده مجدد و حداکثری از این موقعیت را به مخاطره افکنده، بلکه به تدریج موجب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل توجهی از بافت‌های هسته مرکزی و میانی شهرها و ایجاد تضاد شدید بین بافت‌های شهری، به‌ویژه بافت‌های جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها ایجاد شده‌اند، با بافت‌های فرسوده که توان تطابق با این تغییرات را نداشته‌اند، شده است (سجادی، ۱۳۹۰: ۵۶).

از این رو رویکردهای مداخله‌گرانه برای تولید سازمان فضایی منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و بازتعریف روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد، در بررسی این مسائل به کار گرفته می‌شود (McDonald Maly & Maliene, 2009: 50). البته آنچه بیشتر در زمینه احیای محلات فرسوده و ناکارآمد در ایران شاهد هستیم، عملیات مرمت‌گونه روی کالبد این بافت‌هاست. در حالی که امروزه در تعاریف جدید، معیارهای مربوط به ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نظیر شرایط نامطلوب زندگی، فقر، بیکاری و اشتغال نامتناسب و همچنین ارزش‌های فرهنگی و هویت شهری، در شناسایی یک بافت شهری به کار گرفته می‌شود (ماجدی، ۱۳۸: ۸۷). در جهت این سیر تحول و تکامل، رویکردهای مرمت و به‌سازی شهری از بازسازی^۱، باززنده‌سازی^۲، نوسازی^۳ و توسعه مجدد^۴ به بازآفرینی^۵ و نوزایی شهری^۶ تکامل یافته است. بازآفرینی شهری شکل کامل و جامعی از عمل و سیاست است و با تأکید بر اقدامات یک‌پارچه و نیاز به مشارکت مردم، سبب بروز ایده‌هایی در زمینه توانمندسازی بافت می‌شود (Lichfieldm,)

¹ Reconstruction

² Revitalization

³ Urban renewal

⁴ Urban redevelopment

⁵ Urban regeneration

⁶ Urban renaissance

2000:108). در این زمینه، سیر مواجهه دولت‌ها نسبت به چنین مسائلی حاکی از این اصل است که توانمندسازی اجتماعی و ساخت مسکن در فرایند بازآفرینی محلات فرسوده و ناکارآمد به‌عنوان رویکردی مقبول و موجه در کنار سایر راهکارها شیوه‌ای موفق و توصیه شده است (احمدزاده نانوا، ۱۳۸۷:۵). فضاهای مسکونی که در اکثر شهرها بیشترین مقدار کاربری را به خود اختصاص داده‌اند، در محلات و بافت‌های ناکارآمد با مشکلاتی همچون فقدان استانداردهای مشخص ساختمانی، عدم رعایت شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، نامناسب بودن، مصالح ساختمانی و... روبه‌رو هستند، لذا در فرایند بازآفرینی این محلات با تأمین الگوی مسکن مناسب با نیازهای ساکنان این بافت می‌توان این فرایند را تسریع نمود.

منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران دلیل استقرار بخش‌های زیادی از خدمات (مقیاس شهری و فراشهری تهران) در منطقه مذکور و نیز اختصاص سطوح وسیعی از اراضی این منطقه به کاربری‌های فرامنطقه‌ای و سطوح بالاتر، منطقه ۱۲ را می‌توان مرکز ثقل شهر تهران قلمداد کرد. بررسی بافت فرسوده منطقه نشان می‌دهد که الگوی قطعه‌بندی اراضی به‌صورت ریزدانه‌نگی بوده و معابر شهری، شبکه‌ای نامنظم را شکل داده است. بیش از نیمی از املاک منطقه کمتر از ۱۵۰ متر مساحت دارند، ۹۰ درصد معابر شهری در منطقه ۱۲، دارای عرض کمتر از ۶ متر و ۵۱ درصد از آنها دسترسی محلی هستند (حیدرخانی و همکاران، ۱۳۹۶:۶۴۶). بافت‌های فرسوده شهری در این منطقه به‌دلیل عدم توجه به الزامات کالبدی، اقتصادی، اجتماعی با از بین رفتن حس تعلق در این بافت‌ها، زمینه‌های لازم برای انواع آسیب‌های اجتماعی را فراهم آورده‌اند. بنابراین لزوم مداخله هدف‌مند، حفظ هویت بافت مرکزی و تکامل و پویایی آن به‌منظور حفظ ساختار شهر ضرورت بررسی این موضوع را بیش از پیش مطرح می‌نماید. بنابراین در این پژوهش با رویکرد آینده‌پژوهی به شناسایی مهم‌ترین پیشران‌های مؤثر بر بازآفرینی محلات شهری با تأکید بر تأمین مسکن پرداخته می‌شود.

۲. ادبیات موضوع

۲-۱. مبانی نظری پژوهش

منظور از بافت شهری سنتزی است از تمام اجزای کالبدی. بافت شهری یک کل ارگانیک است که در سطوح وضوح متمایز قابل مشاهده است در کلی‌ترین سطح، بافت را می‌توان سازمان خیابان‌ها و بلوک‌ها توصیف کرد. و به‌طور خلاصه می‌توان بافت شهری را حالات مختلف هم‌جواری و فضاهای پر و خالی در ترکیبات مختلف و همچنین نحوه قطعه‌بندی اراضی مشخص‌کننده دانست (Kropf, 2004:14) به‌طور کلی هر بافت شهری متشکل از دو بخش عمده است:

۱- کالبد (فرم)، ۲- کارکرد (نقش). ترکیب کالبد و کارکرد به‌لحاظ میزان فرسودگی الگوهایی را نشان می‌دهد. بخش‌هایی از بافت‌های شهری که کیفیت‌های کالبدی و کارکردی آنها کاهش یافته و

مختل شده است، بافت فرسوده نامیده می‌شود. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به‌وجود می‌آید (Loosum, 1996:79). فرسودگی بر دو نوع است: ۱- فرسودگی کالبدی، ۲- فرسودگی عملکردی. هرگاه فعالیت‌ها و کاربری‌ها پاسخ‌گوی نیازها باشند ولی کالبد آسیب دیده باشد و یا نظام فعالیت‌ها به هم بریزد و کاربری‌ها مختل شود ولی کالبد حفظ شده باشد، فرسودگی نسبی است و اگر هر دو نوع فرسودگی حادث شود، فرسودگی کامل است.

از مهم‌ترین نمونه‌های بارز که مصداق فرسودگی کامل است، ناکارآمدی فضاهای مسکونی و عدم انطباق آن با نیازهای جدید است؛ تا آنجا که در مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی، جهت شناسایی‌های بافت فرسوده، سه شاخص عمده تعریف شده، که دو شاخص ریزدانی و فرسودگی بنا، مرتبط با بحث مسکن است (کلانتری خلیل‌آباد و پوراحمد، ۱۳۸۵). مسکن نامناسب در این بافت‌ها، یکی از دلایل ایجاد و یا تشدید مشکلاتی چون ترک محله از طرف ساکنان بومی، کاهش احساس تعلق خاطر و هویت ساکنان جدید، کاهش رغبت به تعمیرات و نگهداری مناسب مسکن و جز آن است و تأثیرات منفی به‌سزایی بر این نواحی می‌گذارد (مشهدی‌زاده دهاقانی، ۱۳۸۶) بنابراین برنامه‌ریزی سریع و مؤثر در بخش مسکن برای این بافت‌ها ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. در همین زمینه در دنیای اندیشه‌پردازی در مورد مداخله در بافت‌ها و محلات فرسوده شهرها، مکاتب و دیدگاه‌های مختلفی وجود دارد که در جدول ۱ به آن اشاره شده است.

جدول ۱: مکاتب به‌سازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

مکتب	شرح
فرهنگ‌گرایی	ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی: به‌سازی و نوسازی از طریق زنده کردن نیازهای فرهنگی گذشته
ترقی‌گرایی	هنگام نوسازی و بازسازی شهرهای قدیمی، هیچ چیز را جز راه‌ها حفظ نمی‌کند: رواج شهرسازی بلدوزر
اکولوژیک	رکود بافت قدیمی شهر، در اثر گروه‌های اجتماعی و اقتصادی و جدایی‌گزینی‌های ناشی از بی‌عدالتی اجتماعی
سازمندگرایی	در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر به‌سازی و نوسازی شهری: توجه به هماهنگی و انسجام در این فرایند
کارکردگرایی	به‌سازی و نوسازی باید در جهت توسعه اقتصادی و کارکردی شهر باشد
ساختارگرایی	نگرش مجموعه‌وار و سیستمی به شهر، به‌سازی و نوسازی ساختارهای کالبدی-فضایی در مجموعه‌ها
زیبایی‌شناسی	توجه به بعد بصری و تأکید بر زیباسازی به‌عنوان تنها رویکرد مناسب به‌سازی و نوسازی شهری
مدرنیسم	تمایل افراطی برای حراست از آثار باستانی که حتی نوسازی و به‌سازی ابنیه مرده و غیرتاریخی را خواستار می‌شد

ادامه جدول ۱: مکاتب به‌سازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

مکتب	شرح
پست‌مدرنیسم	بیشتر به روابط اجتماعی در شهر می‌اندیشد، برانگیختن حس مکان، احیای آنچه دارای ارزش محلی و ویژه است
انسان‌گرایی	توجه به مردم و مشارکت آنها در به‌سازی و نوسازی فضای شهری، مداخله‌گرایانه
نئوکلاسیک	توجه به احیای تاریخ و فرهنگ، البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق به‌روز درآمدن در ساختمان‌های آن

منبع: (پوراحمد و شماعتی، ۱۳۸۴: ۱۲۹)

واژه بازآفرینی به‌معنای احیای کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن و از نو رشد کردن گرفته شده است (Christelle & Damidavičiūtė, 2016:17). در مطالعات شهری به‌معنای احیاء، تجدید حیات، معاصرسازی و بازآفرینی به کار می‌رود. این رویکرد مفهوم جامعی است که به‌معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی است (Alpopi & Manole, 2013: 179)

در رویکردهای مختلف مداخله در بافت‌های ناکارآمد، بازآفرینی شهری شکل کامل و جامعی از عمل و سیاست است و با تأکید بر اقدامات یک‌پارچه و نیاز به مشارکت مردم، سبب بروز ایده‌هایی در زمینه توانمندسازی بافت می‌شود (Lichfieldm, 2000:158). به عبارت دیگر، بازآفرینی شهری دیدگاهی جامع و یک‌پارچه است که به تحلیل مشکلات بافت شهری می‌انجامد و از طریق پیشرفت وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیط زیستی سبب احیای همه‌جانبه بافت می‌شود (Roberts and sykes, 2000:17). بنابراین بازآفرینی شهری به‌عنوان اصلی‌ترین رویکرد مرمت و حفاظت شهری بر اساس تحلیل وضع یک منطقه هدف، تطابق هم‌زمان بافت کالبدی، ساختارهای اجتماعی، بنیان اقتصادی و وضع محیط یک منطقه را دنبال می‌کند.

به عبارت دیگر، بازآفرینی به‌معنی تجدید حیات یا باززنده‌سازی بخش‌هایی از نواحی شهری است که استانداردهای عمومی رایج زندگی شهری را ندارد. این نواحی در بخش‌های مختلف شهر شکل می‌گیرند؛ اما به‌طور معمول در بخش مرکزی شهرها قرار دارند و با مسائلی همچون کمبود مسکن مناسب، تضادهای غیرمنطقی کاربری اراضی، مشکلات ترافیک، محدودیت فضایی، مشکلات اجتماعی و ... دست به‌گریبان هستند (پوراحمد و شماعتی، ۱۳۸۴: ۲۱۵). در بسیاری از کشورها سیاست‌های دولت، به‌ویژه در احیای اقتصادی شهری به اصلاح مسکن گرایش دارد (Balchin, 1988:252). تئوری اصالت‌بخشی یکی از راهبردهای احیای محلات مسکونی یا راهبرد اصلاح مسکن به همراه بهبود شرایط سکونت در منطقه، به‌ویژه در بخش مرکزی شهرها به‌کار می‌رود. در مجموع برخی از این نظریه‌ها به نوسازی، تعدادی به به‌سازی و تعدادی نیز به ترکیبی از نوسازی و به‌سازی و حفاظت معتقدند (Nørbe, 2002:1). اما در حالت کلی بازآفرینی شهری را باید اثرگذارترین رویکرد معاصر در

حوزه مرمت شهری به‌شمار آورد. یکی از مهم‌ترین دلایل این امر، ظرفیت زیاد این در پرداختن به ابعاد متنوعی از واقعیت شهر است که در دو زیرگروه اصلی ساختارهای کالبدی و اجتماعی طبقه‌بندی می‌شود (Galdinin, 2005: 2).

۲-۲. پیشینه پژوهش

گام‌های نخستین درخصوص احیای محلات قدیم و ناکارآمد شهرها را باید در اروپای غربی، به‌ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس به‌دلیل آغاز انقلاب صنعتی در آنها (دوره ۱۸۳۰-۱۷۶۰) و گسترش شهرنشینی پس از آن جست‌وجو کرد که به سابقه زیاد شهرها در این‌گونه کشورها، نسبت به کشورهای دیگر منجر شد. در واقع جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال در این کشورها سابقه دارد. بیش از چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه‌یافته از پرداختن به تک‌بنا غافل شوند و به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان‌بخشی آنها بیندیشند. درنهایت، در دهه ۱۹۹۰ مرمت شهری به‌طور جدیدتر با نگرش بازآفرینی در دستور کار قرار گرفت؛ نوعی رویکرد مداخله‌ای که با نگاه به گذشته و بدون پاک‌سازی هویت‌های تاریخی دوره‌های مختلف، به خلق هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان حاضر می‌اندیشد (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۱۸).

این در حالی است که در ایران، دگرگونی‌های شهرها از دوران پهلوی آغاز شد. به گفته دیگر، انقلاب صنعتی با ایجاد تغییرات اساسی در روابط تولیدی و اجتماعی و بازسازی‌های پس از جنگ جهانی دوم، اساس این دگرگونی‌ها در غرب بود (ابلقی، ۱۳۸۰: ۱۱۴). نخستین نگرش‌ها به بافت‌های قدیمی در ایران، در سال ۱۳۵۰ در نخستین گردهمایی مرمت بناها و شهرهای تاریخی شکل گرفت که در آن، مسئله حفاظت و مرمت شهرها و بناها به‌عنوان عامل مؤثر در توسعه کشور مطرح شد (فرخ زنوزی، ۱۳۸۰: ۷).

در زمینه بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محلات شهری پژوهش‌های متعددی صورت گرفته است، اما تاکنون در این فرایند به تأمین مسکن به‌عنوان یک راهکار مؤثر بازآفرینی و احیای محلات شهری توجه چندانی نشده است؛ به‌ویژه این‌که به این موضوع با رویکرد آینده‌پژوهی و سناریونگاری چندان پرداخته نشده است. در ادامه به برخی از مهم‌ترین این پژوهش‌ها اشاره می‌شود:

حیدری و همکاران (۱۳۹۷)، در پژوهشی با عنوان «بازیافت زمین در بافت‌های فرسوده با رویکرد تأمین نیاز مسکن شهری، مطالعه موردی: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان» نتیجه می‌گیرند که بهره‌وری و بهینه‌سازی استفاده از زمین و امکانات توسعه درون‌زای شهری در بافت فرسوده شهر زنجان، ضمن رفع نیازهای موجود بافت، به‌ویژه نیاز مسکن شهری حداقل در طی یک افق ده‌ساله، باعث جلوگیری از توسعه ناموزون فیزیکی شهر زنجان می‌شود.

مظاهریان و همکاران (۱۳۹۶)، در پژوهش خود بررسی پتانسیل‌های موجود در بافت‌های فرسوده و حائز اهمیت کالبدی در قلب شکل‌گیری شهرها به‌منظور تأمین مسکن و ایجاد

سرزندگی فضایی در قالب شریان زندگی اجتماعی در این بافت‌ها پرداخته‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد عوامل نامناسب توسعه مسکن در بافت‌های فرسوده شهری عبارت‌اند از: ۱- عدم مشارکت جمعی ساکنان ۲- تقابل فرهنگی خانوارها ۳- مشکلات دسترسی به شهرهای مبدأ ۴- هزینه بالای تأمین زیرساخت‌ها ۵- صعوبت مدیریت کلان ۶- تقابل الگوهای زندگی ۷- تأثیرات زیست‌محیطی نامناسب ۸- ناامنی اجتماعی. همچنین عوامل مناسب انتخاب بافت فرسوده و حائز اهمیت درون شهری به‌منظور تأمین مسکن ارزان‌قیمت عبارت‌اند از: ۱- احیای بافت‌های مولد هسته اولیه شهری ۲- ایجاد تنوع فعالیت‌ها در مراکز تک‌فعالیتی ۳- بالا بردن سطح امنیت ۴- تقلیل هزینه طرح و امکان ایجاد طرح مکمل موازی ۵- سهولت مدیریت کلان ۶- امکان توسعه طرح ۷- رشد ارزش اقتصادی بافت فرسوده ۸- کنترل رشد نامناسب شهر.

بهمین‌نیا در پایان‌نامه خود با عنوان «مسکن اجتماعی برای اقشار کم‌درآمد با رویکرد پایداری در بافت فرسوده» اذعان می‌کند با توجه به اینکه کاهش هزینه ساخت‌وساز از عوامل مهم در طرح مسکن اجتماعی است و در رابطه مستقیم با محل احداث پروژه قرار دارد، در نتیجه، بافت‌های فرسوده شهری به‌دلیل نیاز به بازسازی و قیمت پایین زمین به‌عنوان محل مناسب برای ساخت‌وساز مسکن اجتماعی هستند. همچنین بر اساس نتایج این پژوهش، با مطالعه شیوه‌های مداخله در بافت فرسوده، طرح خانه به‌جای خانه به‌عنوان راهکار مداخله تعیین شد.

لطیفی و همکاران (۱۳۹۵)، در پژوهشی به بررسی و ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده، نمونه موردی: محله آبکوه مشهد پرداخته‌اند. ایشان در پژوهش خود نشان می‌دهند تاکنون سیاست‌های بسیاری در جهت تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده به اجرا رسیده است، ولی هرکدام از این سیاست‌ها شامل نقاط قوت و ضعف‌هایی بوده‌اند که با توجه به ارگانیک بودن این بافت‌ها و همچنین برخورداری از ابعاد اجتماعی، کالبدی و...، دارای شدت ضعف در فرایند عملکردی خود هستند. بر اساس نتایج پژوهش ایشان، در محدوده مورد مطالعه، اصلاح و بهبود وضعیت مسکن و فضاهای مسکونی، ناگزیر از به‌کاربردن سیاست‌های مقابله‌ای خواهد بود، سیاست‌هایی که تحولی در ساختار شکلی و روانی این محدوده پدید آورند و دارای کمترین پیامدهای منفی در فرایند مداخله از وضع موجود به مطلوب باشند. در نهایت، سیاست به‌سازی شهری در بین سایر سیاست‌های تأمین مسکن از قابلیت بالاتری در جهت تأمین مسکن محله آبکوه به‌دست آمد.

عسگری و همکاران (۱۳۹۳)، در پژوهش خود به بررسی روش‌های مرسوم تأمین مالی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده تهران و کاوش برای یافتن روش یا روش‌های مناسب تأمین مالی در وضع موجود و آینده نزدیک، با مشارکت کلیه گروه‌های درگیر در این خصوص پرداخته است. ایشان در این پژوهش اذعان می‌کنند که در محلات فرسوده، اغلب، طبقات کم‌درآمد ساکن هستند و اغلب مالکان ساکن در سایر نواحی این بخش‌ها نیز تمایلی به نوسازی بناهای خود نشان نمی‌دهند.

این نواحی به تدریج، تبدیل به محلی برای ایجاد آسیب‌های اجتماعی شده‌اند و درمقابل بلایای طبیعی، آسیب‌پذیر می‌شوند و در سازوکارهای موجود، قابلیت نوسازی ندارند؛ لذا دولت و شهرداری‌ها با تشخیص معضل مذکور، می‌بایست حمایت‌هایی همچون تسهیلات یارانه و بخشودگی‌های عوارضی را برای ایجاد جریان نوسازی در این نواحی اجرا کنند.

فاخری (۱۳۸۹)، در پایان‌نامه خود به احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده با رویکرد تأمین مسکن در محله اهراب تبریز پرداخته است. ایشان ضمن تأکید بر ظرفیت بالای بافت‌های فرسوده برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت و تأمین فضای باز خدماتی، نتیجه می‌گیرند با نوسازی و بازآفرینی این بافت‌ها علاوه بر افزایش جمعیت‌پذیری، بستر فضایی مناسبی برای جمعیت موجود بافت فراهم می‌شود.

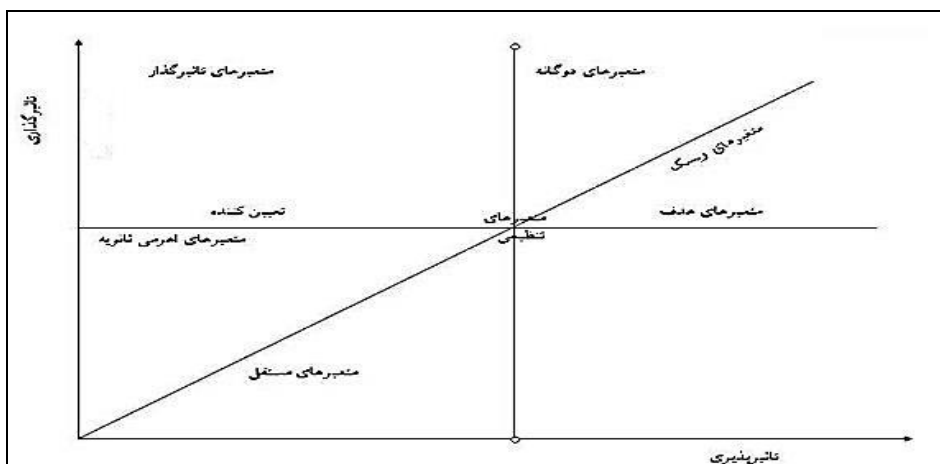
اوزلم گری (۲۰۰۹)، در پژوهشی به بررسی راهکارهای به‌سازی و باززنده‌سازی نواحی مسکونی غیرمعمول و فرسوده در شهر آنکارا می‌پردازد و باززنده‌سازی و نوسازی این مناطق را استراتژی فضایی جهت هویت بخشیدن به ساکنان این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان می‌داند.

۳. روش‌شناسی تحقیق

پژوهش حاضر با رویکرد آینده‌پژوهی، به شناسایی مهم‌ترین عوامل مؤثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد با تأکید بر تأمین مسکن در این محلات و بررسی میزان و چگونگی تأثیرگذاری این عوامل می‌پردازد. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی است و با توجه به مؤلفه‌های موردبررسی، رویکرد حاکم بر آن روش توصیفی-تحلیلی است. از تکنیک پویای محیطی و دلفی برای شناسایی متغیرها و شاخص‌ها استفاده شده است. در این زمینه، در مرحله اول برای جمع‌آوری متغیرها از مقالات آنلاین، مروری نوشتارهای منتشرشده در زمینه عوامل مؤثر بر بازآفرینی با تأکید بر تأمین مسکن استفاده شد؛ سپس پرسش‌نامه نیمه‌ساختاریافته بین کارشناس متخصص و خبره در حوزه مسائل شهری توزیع شد و از آن‌ها خواسته شد تا در چارچوب ماتریس اثرات متقاطع به متغیرها، بر مبنای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری با اعدادی در طیف ۰ تا ۳ امتیاز دهند. در این امتیازدهی «صفر» به‌منزله بدون تأثیر، «یک» به‌منزله تأثیر ضعیف، «دو» به‌منزله تأثیر متوسط و «سه» به‌معنای تأثیر زیاد است. سپس امتیازها در ماتریس متقاطع وارد شد تا تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم هرکدام از عوامل سنجیده شود و با توجه به امتیاز تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل، پیشران‌های کلیدی به‌دست آیند.

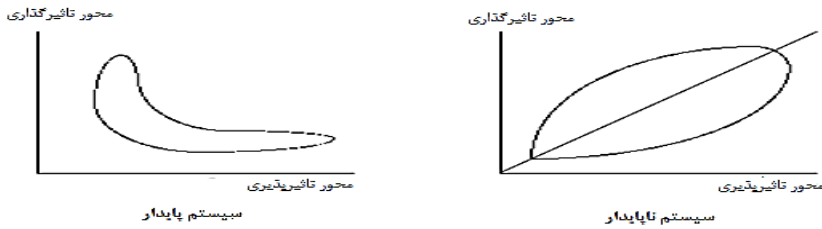
نرم‌افزار میک‌مک یکی از بهترین نرم‌افزارهایی است که جهت محاسبات ماتریس تحلیل اثرات متقاطع، طراحی شده است؛ روش این نرم‌افزار بدین‌گونه است که ابتدا متغیرها و مؤلفه‌های مهم در حوزه مورد نظر را شناسایی کرده و آن‌ها را در ماتریس اثرات وارد نموده و سپس میزان ارتباط میان این متغیرها باهم توسط خبرگان تشخیص داده می‌شود. متغیرهای موجود در سطرها بر روی

متغیرهای موجود در ستون‌ها تأثیر می‌گذارند. بدین ترتیب متغیرهای سطرها، تأثیرگذار و متغیرهای ستون‌ها، تأثیرپذیر هستند (Godet,2008:1; Gordon,2009:1). این ماتریس را می‌توان با نمودار متناظر آن نمایش داد (شکل ۱).



شکل ۱: تأثیرگذاری - تأثیرپذیری متغیرها در تحلیل اثرات متقاطع، منبع: (Godet,2008:189)

نحوهٔ پراکنش عوامل بر روی این نمودار گویای آن است که سیستم در چه وضعیتی قرار دارد. آیا سیستم پایدار است یا ناپایدار؟ این فهم اولیه از وضعیت سیستم بر نحوهٔ تحلیل عوامل تأثیرگذار است. در سیستم‌های پایدار پراکنش عوامل به صورت L است، یعنی برخی عوامل دارای تأثیرگذاری و برخی دارای تأثیرپذیری بالا هستند. بنابراین در سیستم‌های پایدار مجموعاً سه دسته عوامل تأثیرگذار، عوامل تأثیرپذیر و عوامل مستقل مشاهده می‌شود. در مقابل، در سیستم‌های ناپایدار وضعیت پیچیده‌تر از سیستم‌های پایدار است. در این سیستم‌ها عوامل در حول محور قطری بردار و در تمامی صفحه پراکنده‌اند و عوامل در اکثر مواقع حالتی بینابینی دارند (شکل ۲). تحلیل این سیستم‌ها نسبت به سیستم‌های پایدار پیچیده‌تر است، زیرا عوامل بیشتری در این سیستم‌ها دخیل است. این عوامل در مجموع به پنج دسته تقسیم می‌شوند که شامل: ۱- عوامل تعیین‌کننده یا تأثیرگذار؛ ۲- عوامل دوجوهی که خود دارای دو زیرمجموعهٔ عوامل ریسک و هدف تقسیم می‌شود؛ ۳- عوامل تأثیرپذیر یا نتیجهٔ سیستم؛ ۴- عوامل مستقل که خود به دو بخش عوامل گسسته و عوامل اهرمی ثانویه تقسیم می‌شود؛ ۵- عوامل تنظیمی هستند



شکل ۲: پایداری یا ناپایداری سیستم، منبع: محاسبات تحقیق حاضر

در مطالعات سناریوی مبنا، تخصص و دانش خبرگان بر کمیت کلی ارجحیت دارد و حجم نمونه مورد نظر نباید کمتر از ۲۵ نفر باشد (Godet, 2008: 18). در این پژوهش به منظور انتخاب آگاهانه شرکت‌کنندگان، از روش نمونه‌گیری هدفمند استفاده شده است. اساس به کار بردن روش نمونه‌گیری هدفمند، انتخاب گروهی از خبرگان است که بررسی عمیقی یا فهم کلی نسبت به ماهیت پرسش‌نامه پژوهش داشته باشند (Neuman, 2007: 1). با استناد به توضیحات فوق، جامعه آماری این پژوهش ۵۰ تن از کارشناسان خبره در حوزه مسائل شهری، شامل کارشناسان شهرداری منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران، مهندسان مشاور و برخی از اساتید دانشگاهی متخصص در حوزه مورد مطالعه هستند. روایی پرسش‌نامه مورد استفاده توسط کارشناسان مورد نظر بررسی و تأیید شد. برای آزمون پایایی پرسش‌نامه پژوهش نیز از آلفای کرونباخ بهره گرفته شده است.

۴. بحث و یافته‌های تحقیق

منطقه ۱۲ شهرداری تهران یکی از مناطق قدیمی شهر تهران محسوب می‌شود که در مرکز این شهر واقع شده است. این منطقه با مساحتی معادل ۱۶/۹۱ کیلومتر مربع شامل ۶ ناحیه و ۳۱ محله است. از مهم‌ترین ویژگی‌های این منطقه قرار گرفتن بازار تهران و بسیاری از مراکز و نهادهای دولتی، وزارت‌خانه‌ها و سفارت‌خانه‌ها در این منطقه است. منطقه در برابر زمین‌لرزه آسیب پذیر است و در صورت فعال شدن گسل ری، ۸۰ درصد ساختمان‌ها تخریب، ۱۵ تا ۲۰ درصد ساکنان و شاغلان از بین خواهند رفت و به دلیل فشردگی بافت منطقه و سطوح اندک فضای سبز، نفوذپذیری زمین برای جذب آب‌های سطحی کم و حجم رواناب‌ها بیش از ظرفیت شبکه جمع‌آوری سطحی است و نیز بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی آن را در باب سیل‌گیری و سستی خاک تهدید می‌کند.

۲۷ درصد از این منطقه (داخل باروی اول)، بیش از ۴۰۰ سال و ۷۳ درصد از بافت بیش از ۲۰۰ سال قدمت دارد. بیش از ۳۴ درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص و ارزش‌مند تشکیل شده است علی‌رغم این ارزش‌ها، بیش از یک‌سوم سطح منطقه فرسوده (اعم از ارزش‌مند یا غیر آن) محسوب می‌شود. به عبارت دیگر، مرکز تاریخی تهران در معرض زوال و مخروبه‌گی روزافزون

است. تمامی این موارد ضرورت به‌کارگیری رویکرد بازآفرینی با تأکید بر تأمین مسکن را در این منطقه برجسته می‌کند از این رو در این پژوهش سعی شده است تا با رویکرد آینده‌پژوهی، پیشران‌های کلیدی مؤثر بازآفرینی منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران با تأکید بر تأمین مسکن مورد شناسایی قرار گیرد تا درنهایت با واکاوی و شناسایی این عوامل کلیدی، برنامه‌ریزی مسنجم و یک‌پارچه‌ای جهت بازآفرینی و احیا در محدوده مورد مطالعه صورت گیرد. در این زمینه، تعداد ۵۰ متغیر در ۶ مؤلفه تأثیرگذار استخراج (جدول ۲) و با تشکیل ماتریس ۴۷*۴۹ وارد نرم‌افزار میک شد (جدول ۳).

جدول ۲: طبقه‌بندی عوامل اولیه مؤثر بر بازآفرینی بافت فرسوده با تأکید بر تأمین مسکن در منطقه ۱۲

کلان‌شهر تهران

مؤلفه	ابعاد
اقتصادی و مالی	۱- قیمت زمین و مسکن، ۲- میزان درآمد و سرمایه مالی ساکنان، ۳- میزان اشتغال و بیکاری افراد ساکن در بافت، ۴- تأمین مالی خرد، ۵- تسهیلات بانکی، ۶- بودجه و اعتبارات فقرزدایی، ۷- سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی، ۸- هزینه‌های ساخت‌وساز، ۹- توان مالی شهرداری‌ها- ۱۰- هزینه‌های زندگی خانوارها، ۱۱- تورم، ۱۲- سکونت اقشار کم‌درآمد
سیاسی، اجتماعی و فرهنگی	۱- نرخ رشد جمعیت، ۲- مهاجرت، ۳- بعد خانوار، ۴- سطح سواد و آموزش خانوار، ۵- بار تکفل، ۶- فاصله طبقاتی، ۷- تراکم جمعیتی، ۸- ناهنجاری‌های اجتماعی، ۹- منزلت اجتماعی ساکنان، ۱۰- میزان سرمایه اجتماعی
کالبدی-زیست‌محیطی	۱. مالکیت (امنیت تصرف) ۲. مصالح ساختمانی ۳. کیفیت ابنیه ۴. سرانه و سطوح کاربری‌ها ۵. ریزدانی و کوتاه‌مرتبه بودن ساختمان‌ها ۶. تأسیسات و زیرساخت‌های شهری ۷. خدمات شهری و رفاهی ۸. ضوابط و مقررات ساختمانی ۹. سیستم جمع‌آوری زباله و دفع فاضلاب ۱۰- ترکیب کاربری زمین. ۱۱- شبکه ارتباطی درون‌بافتی ۱۳- ضریب ایمنی ساختمان‌ها، ۱۴- دسترسی به حمل و نقل عمومی
سیاستی، قانونی و حقوقی	۱- سیاست‌های کلان دولتی ۲- ضوابط و مقررات توسعه شهری، ۳- ضعف برنامه‌ریزی مسکن، ۴- رویکرد از بالا به پایین و عدم مشارکت شهروندان، ۵- تشکل‌های مردم‌نهاد و بخش خصوصی
مدیریتی، ساختاری و اجرایی	۱- نبود حکمروایی خوب شهری (شفافیت، پاسخ‌گویی، مشارکت، انصاف، پیروی از قانون، کارایی و کارآمدی، اجماع‌گرایی)، ۲- شیوه مدیریت شهری ۳- نقص طرح‌های شهری ۴- نقص موجود در طرح‌های بازآفرینی ۵- کنترل و نظارت در حین ساخت‌وساز
ابعاد تجربی و زیباشناختی	۱- حس تعلق مکانی ۲- حس زیباشناختی ساکنان، ۳- هویت، ۴- سرزندگی

منبع: محاسبات تحقیق حاضر

جدول ۳: تحلیل اولیه داده‌های ماتریس اثرات متقابل

شاخص	ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	صفر	یک	دو	سه	جمع	درصد پرشدگی
مقدار	۴۹	۲	۱۶۹	۱۱۲۵	۱۰۲۲	۸۵	۲۲۳۲	۹۲/۹۶

منبع: محاسبات تحقیق حاضر

در تحلیل‌های انجام‌گرفته، ابعاد ماتریس در نرم‌افزار میک‌میک ۴۹*۴۹ بوده و تعداد تکرارها ۲ بار در نظر گرفته شده است. شاخص پرشدگی ماتریس نیز ۹۲/۹۶ درصد است که این میزان نشان‌دهنده آن است که در بیش از ۹۲ درصد موارد بر یکدیگر تأثیر گذاشته‌اند. از مجموع ۲۲۳۲ رابطه، ۸۵ رابطه معادل ۳.۸ درصد دارای اثرات متقاطع ۳، تعداد ۱۰۲۲ رابطه معادل ۴۵.۷۸ درصد دارای اثرات متقاطع ۲، تعداد ۵۸۵ رابطه معادل ۵۰.۴۰ درصد دارای اثرات متقاطع ۱ هستند. این نتایج بیان‌گر آن است که تعداد روابط با اثرگذاری کم نسبت به سایر روابط زیاد است و روابط با شدت زیاد، درصد کمی را از مجموع روابط تشکیل داده است. پس از تحلیل سازمان فضایی و مشخصات سیستم بازآفرینی محدوده مورد مطالعه، به تحلیل میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم عوامل پرداخته می‌شود (جدول ۴).

جدول ۴: میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم عوامل

ردیف	عوامل	میزان تأثیرگذاری	میزان تأثیرپذیری
۱	قیمت زمین و مسکن	۹۰	۷۳
۲	میزان درآمد و سرمایه مالی ساکنان	۶۴	۷۶
۳	میزان اشتغال و بیکاری افراد ساکن در بافت	۵۴	۸۱
۴	تأمین مالی خرد	۹۸	۷۱
۵	تسهیلات بانکی	۸۰	۸۱
۶	بودجه و اعتبارات فقرزدایی	۹۳	۸۴
۷	سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی	۷۲	۶۸
۸	هزینه‌های ساخت‌وساز	۶۰	۷۹
۹	توان مالی شهرداری‌ها	۹۶	۸۱
۱۰	هزینه‌های زندگی خانوارها	۴۸	۶۵
۱۱	تورم	۵۸	۷۳
۱۲	سکونت افشار کم درآمد	۱۲۰	۷۰
	جمع عوامل اقتصادی و مالی	۹۳۳	۹۰۲
۱۳	نرخ رشد جمعیت	۴۸	۷۷
۱۴	مهاجرت	۷۵	۷۱
۱۵	بعد خانوار	۳۴	۵۷

ادامه جدول ۴: میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم عوامل

ردیف	عوامل	میزان تأثیرگذاری	میزان تأثیرپذیری
۱۶	سطح سواد و آموزش خانوار	۳۴	۶۳
۱۷	بار تکفل	۳۴	۵۷
۱۸	فاصله طبقاتی	۶۹	۷۰
۱۹	تراکم جمعیتی	۷۴	۷۴
۲۰	ناهنجاری‌های اجتماعی	۶۴	۷۵
۲۱	منزلت اجتماعی ساکنان	۵۲	۶۸
۲۲	میزان سرمایه اجتماعی	۹۱	۶۵
	جمع عوامل سیاسی، اجتماعی و فرهنگی	۵۷۵	۶۷۷
۲۳	مالکیت (امنیت تصرف)	۶۹	۷۲
۲۴	مصالح ساختمانی	۵۶	۶۶
۲۵	کیفیت ابنیه	۸۷	۷۲
۲۶	سرانه و سطوح کاربری‌ها	۶۷	۷۳
۲۷	ریزدانگی و کوتاه‌مرتب بودن ساختمان‌ها	۷۶	۶۹
۲۸	تأسیسات و زیرساخت‌های شهری	۶۱	۷۳
۲۹	خدمات شهری و رفاهی	۶۰	۷۴
۳۰	ضوابط و مقررات ساختمانی	۷۰	۷۲
۳۱	سیستم جمع‌آوری زباله و دفع فاضلاب	۲۶	۶۶
۳۲	ترکیب کاربری زمین	۷۰	۷۳
۳۳	شبکه ارتباطی درون‌بافتی	۶۰	۶۳
۳۴	ضریب ایمنی ساختمان‌ها	۶۷	۷۳
۳۵	دسترسی به حمل و نقل عمومی	۶۳	۷۵
	جمع عوامل کالبدی- زیست‌محیطی	۸۳۲	۹۲۱
۳۶	سیاست‌های کلان دولتی	۶۹	۷۳
۳۷	ضوابط و مقررات توسعه شهری	۹۲	۶۷
۳۸	ضعف برنامه‌ریزی مسکن	۹۶	۷۸
۳۹	رویکرد از بالا به پایین و عدم مشارکت شهروندان	۹۵	۶۲
۴۰	تشکل‌های مردم‌نهاد و بخش خصوصی	۸۸	۵۸
	جمع عوامل سیاسی، قانونی و حقوقی	۴۴۰	۳۳۸
۴۱	نبود حکم‌روایی خوب شهری	۹۹	۶۰
۴۲	شیوه مدیریت شهری	۷۹	۶۶
۴۳	نقص طرح‌های شهری	۱۰۱	۷۵
۴۴	نقص موجود در طرح‌های بازآفرینی	۹۵	۶۵
۴۵	کنترل و نظارت در حین ساخت‌وساز	۵۶	۷۳
	جمع عوامل مدیریتی، ساختاری و اجرایی	۴۳۰	۳۳۹

ادامه جدول ۴: میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم عوامل

ردیف	عوامل	میزان تأثیرگذاری	میزان تأثیرپذیری
۴۶	حس تعلق مکانی	۹۳	۶۵
۴۷	حس زیباشناختی ساکنان	۳۳	۵۸
۴۸	هویت	۴۱	۶۵
۴۹	سرزندگی	۴۰	۵۹
	جمع عوامل تجربی و زیباشناختی	۲۰۷	۲۴۷
	جمع کل	۳۴۲۴	۳۴۲۴

منبع: محاسبات تحقیق حاضر

در ماتریس تحلیل ساختاری، جمع اعداد سطرهای هر متغیر به‌عنوان میزان تأثیرگذاری و جمع ستون‌های هر متغیر میزان تأثیرپذیری آن متغیر را نشان می‌دهد. بر اساس نتایج تحلیلی این ماتریس، متغیرهای بخش اقتصادی و مالی بیشترین تأثیر را بر تأمین مسکن جهت بازآفرینی محلات ناکارآمد منطقه مورد مطالعه و عوامل تجربی و زیباشناختی کمترین درجه تأثیرگذاری را داشته‌اند. متغیرهای بخش کالبدی- زیست‌محیطی نیز دارای بالاترین میزان تأثیرپذیری بودند. در مرحله بعدی برای به‌دست آوردن پیشران‌های کلیدی به تحلیل پایداری و ناپایداری سیستم پرداخته می‌شود. در این مرحله، همان‌گونه که در قسمت روش تحقیق نیز توضیح داده شد، نحوه پراکنش متغیرها وضعیت پایداری و ناپایداری سیستم را تعیین می‌کند (شکل ۳)

نوع بعدی متغیرها در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری، متغیرهای دوجوهی هستند. این متغیرها از تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری بالایی برخوردار هستند و هر عملی بر روی آن‌ها واکنش سایر متغیرها را ایجاد خواهد کرد. این متغیرها را می‌توان به دو دسته متغیرهای ریسک و متغیرهای هدف تقسیم‌بندی نمود. در بین عوامل مورد بررسی مجموعاً ۷ متغیر از گروه‌های مختلف جزء متغیرهای دوجوهی شناسایی شدند. این متغیرها شامل توان مالی شهرداری‌ها، بودجه و اعتبارات فقرزدایی، نقص طرح‌های شهری، ضعف برنامه‌ریزی مسکن، کیفیت ابنیه، قیمت زمین و مسکن و تأمین مالی خرد بودند.

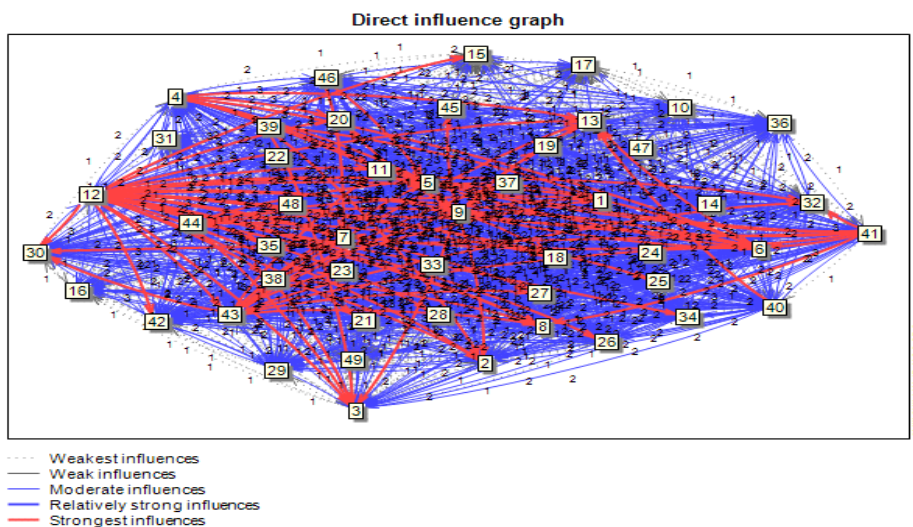
متغیرهای تنظیمی در اطراف مرکز ثقل نمودار قرار دارند و در برخی مواقع به‌عنوان متغیرهای اهرمی ثانویه (متغیرهای هدف ضعیف و متغیرهای ریسک ضعیف) عمل می‌کنند. در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرهای مؤثر بر تأمین مسکن در جهت بازآفرینی محلات ناکارآمد منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران، ۱۱ عامل شامل شیوه مدیریت شهری، ریزدانی و کوتاه مرتبه بودن ساختمان‌ها، مهاجرت، سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی، ترکیب کاربری زمین، فاصله طبقاتی، سرانه و سطوح کاربری‌ها، سیاست‌های کلان دولتی، تراکم جمعیتی، مالکیت (امنیت تصرف)، تسهیلات بانکی، به‌عنوان متغیرهای تنظیمی به‌دست آمدند. این متغیرها قابل ارتقا به متغیرهای تأثیرگذار و یا دوجوهی هستند.

نوع بعدی متغیرهای شناسایی‌شده، متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه هستند. جایگاه این متغیرها در نمودار، جنوب‌شرقی پلان تأثیرگذاری- تأثیرپذیری است. این متغیرها دارای تأثیرگذاری بسیار پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا هستند. در پژوهش حاضر، عوامل نرخ رشد جمعیت، میزان اشتغال و بیکاری افراد ساکن در بافت، میزان درآمد و سرمایه مالی ساکنان، خدمات شهری و رفاهی، هزینه‌های ساخت‌وساز، تورم، کنترل و نظارت در حین ساخت‌وساز، تأسیسات و زیرساخت‌های شهری، ناهنجاری‌های اجتماعی، دسترسی به حمل و نقل عمومی، ضریب ایمنی ساختمان‌ها، ضوابط و مقررات ساختمانی، به‌عنوان متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه به‌دست آمدند.

آخرین متغیرهای شناسایی‌شده در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل مورد بررسی، متغیرهای مستقل هستند؛ این متغیرها دارای میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پایینی هستند که در قسمت جنوب‌غربی صفحه پراکندگی متغیرها قرار گرفته‌اند. در این پژوهش، متغیرهای حس زیباشناختی ساکنان، بعد خانوار، بار تکفل، سرزندگی، هویت، هزینه‌های زندگی خانوارها، منزلت اجتماعی ساکنان، شبکه ارتباطی درون‌بافتی، سیستم جمع‌آوری زباله و دفع فاضلاب، مصالح ساختمانی و سطح سواد و آموزش خانوار به‌عنوان متغیرهای مستقل شناسایی شدند. این متغیرها هیچ‌گونه واکنشی در دیگر متغیرها ایجاد نمی‌کنند.

چگونگی و نحوه روابط مستقیم و غیرمستقیم هرکدام از متغیرهای شناسایی‌شده در نرم‌افزار میک، در پنج پوشش ۵ درصد، ۲۵ درصد، ۵۰ درصد، ۷۵ درصد و ۱۰۰ درصد مورد تحلیل قرار

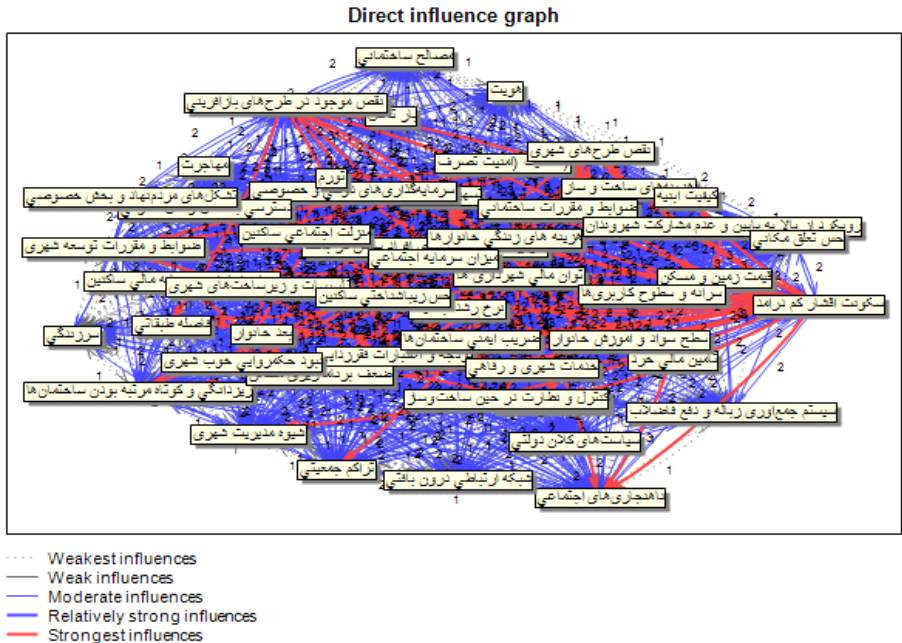
گرفتند. هرکدام از این پوشش‌ها، روابط ضعیف، میانه و قوی بین متغیرها را نشان می‌دهد. چون پوشش ۱۰۰ درصد تمامی تأثیرات متغیرها را از بسیار قوی تا بسیار ضعیف نشان می‌دهد، در این قسمت گراف اثرگذاری عوامل با پوشش ۱۰۰ درصد نشان داده می‌شود (شکل ۴):^۱



شکل ۴: گراف چرخه اثرگذاری مستقیم با پوشش ۱۰۰ درصد بر حسب شماره متغیر (خروجی نرم‌افزار میک‌مک)

منبع: محاسبات تحقیق حاضر

^۱ در این قسمت، جهت درک بهتر و وضوح بیشتر گراف ابتدا با شماره متغیر و سپس عنوان متغیر نشان داده می‌شود. شماره متغیرها نیز در جدول شماره ۲ و ۴ نشان داده شده است.



شکل ۵: گراف چرخه‌ اثرگذاری مستقیم با پوشش ۱۰۰ درصد بر حسب عنوان متغیر (خروجی نرم‌افزار میک

(مک)

منبع: محاسبات تحقیق حاضر

گراف اثرگذاری نشان دهنده روابط بین متغیرها و چگونگی اثرگذاری آن‌ها بر یکدیگر است. این گراف در قالب خطوط قرمز و آبی نشان داده می‌شود. در این گراف اندازه‌گیری تأثیرات بسیار ضعیف،^۱ تأثیرات ضعیف،^۲ تأثیرات متوسط (میانه)،^۳ تأثیرات نسبتاً قوی^۴ و تأثیرات بسیار قوی^۵ وجود دارد. در واقع، خطوط قرمز نشان دهنده اثرگذاری شدید عوامل بر همدیگر است و خطوط آبی، با تفاوت در ضخامت، روابط متوسط تا ضعیف را نشان می‌دهد. در مرحله بعدی برای استخراج عوامل پیشران، به جابه‌جایی و همچنین رتبه‌بندی متغیرهای موردنظر به لحاظ تأثیرگذاری و تأثیرپذیری (مستقیم و غیرمستقیم) پرداخته می‌شود (جدول ۵). با توجه به اینکه برای محاسبات اثرهای غیرمستقیم نرم‌افزار ماتریس را چند بار به توان می‌رساند، جمع اثرگذاری و اثرپذیری‌های غیرمستقیم اعداد چندرقمی درمی‌آید و مقایسه آن با اثرهای مستقیم دشوار می‌شود. برای رفع این مشکل نرم‌افزار، جدول سهم عوامل براساس اثرهای مستقیم و غیرمستقیم را در مقیاس ۱۰ هزار

¹ Weakest Influenc
² Weak Influences
³ Moderate Influences
⁴ Relatively Strong Influences
⁵ Strongest Influences

ارائه می‌دهد. بر این اساس، مجموع اثرگذاری و اثرپذیری‌ها ۱۰ هزار محاسبه شده و سهم هر کدام از عوامل از این عدد نشان‌دهنده سهم آن از کل سیستم است.

جدول (۵): پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران با تأکید بر تأمین مسکن

پیشران‌های کلیدی (مستقیم و غیرمستقیم)		تأثیرگذاری		ردیف
متغیر	تأثیرگذاری مستقیم	متغیر	تأثیرگذاری غیرمستقیم	
سکونت اقشار کم‌درآمد	۳۵۰	سکونت اقشار کم‌درآمد	۲۴۳	۱
نقص طرح‌های شهری	۲۹۴	نقص طرح‌های شهری	۲۳۶	۲
نبود حکم‌روایی خوب شهری	۲۸۹	نبود حکم‌روایی خوب شهری	۲۳۵	۳
تأمین مالی خرد	۲۸۶	تأمین مالی خرد	۲۳۵	۴
توان مالی شهرداری‌ها	۲۸۰	توان مالی شهرداری‌ها	۲۳۰	۵
ضعف برنامه‌ریزی مسکن	۲۸۰	نقص موجود در طرح‌های بازآفرینی	۲۲۷	۶
رویکرد از بالا به پایین و عدم مشارکت شهروندان	۲۷۷	ضعف برنامه‌ریزی مسکن	۲۲۵	۷
نقص موجود در طرح‌های بازآفرینی	۲۷۷	رویکرد از بالا به پایین و عدم مشارکت شهروندان	۲۲۰	۸
بودجه و اعتبارات فقرزدایی	۲۷۱	ضوابط و مقررات توسعه شهری	۲۱۸	۹
حس تعلق مکانی	۲۷۱	بودجه و اعتبارات فقرزدایی	۲۱۸	۱۰
ضوابط و مقررات توسعه شهری	۲۶۸	حس تعلق مکانی	۲۱۷	۱۱
میزان سرمایه اجتماعی	۲۶۵	میزان سرمایه اجتماعی	۲۱۵	۱۲
قیمت زمین	۲۶۲	قیمت زمین	۲۱۵	۱۳
تشکل‌های مردم‌نهاد و بخش خصوصی	۲۵۷	تشکل‌های مردم‌نهاد و بخش خصوصی	۲۱۵	۱۴
کیفیت ابنیه	۲۵۴	کیفیت ابنیه	۲۱۴	۱۵

منبع: محاسبات تحقیق حاضر

همان‌گونه که در جدول نشان داده می‌شود، تمامی پیشران‌های کلیدی به‌دست‌آمده در اثرگذاری مستقیم با اندکی جابه‌جایی در اثرگذاری غیرمستقیم نیز تکرار شده‌اند.

۵. نتیجه‌گیری

در دهه‌های اخیر رشد بی‌رویه و شتابان شهرها در ایران، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است؛ به‌گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است. یکی از این مشکلات عمده شهرها، وجود محلات فرسوده و ناکارآمد در آنهاست، که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده است و مسائل اقتصادی اجتماعی، کالبدی- فیزیکی، زیست‌محیطی و امنیتی را در پی داشته و زمینه ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است. با وجود این، این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده‌اند و در عین حال از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهفته بسیاری برای توسعه‌های آتی درون‌شهری برخوردار هستند. اما پرداختن به بافت‌های ناکارآمد شهرها و برنامه‌ریزی برای آنها، جدا از پرداختن به واقعیت‌های اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی نیست و مستلزم برنامه‌ریزی دقیق، جامع و واقع‌گرایانه است. در سال‌های اخیر بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکرد جدید برای به‌سازی و نوسازی این بافت‌ها مطرح شده است. در این زمینه، یکی از اهدافی که در بازآفرینی بافت فرسوده به آن توجه ویژه شده است، تأمین مسکن مناسب برای ساکنان محلات فرسوده است. مسکن به‌عنوان یکی از پدیده‌های واقعی، از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست به‌گریبان و در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. لذا مسکن یک نیاز است اما نه هر مسکنی، آنچه که ایده‌آل آدمی است دسترسی به مسکنی مناسب است. از این روی باید در نوسازی محلات فرسوده به این مهم جامعه عمل پوشاند.

وارد کردن موضوع توسعه مسکونی در استراتژی‌های احیا و بازآفرینی، پدیده‌ای جدید است که درصدد است مشکلات جاری احیا در روند توسعه پایدار را بر طرف نماید. در واقع فرایند مسکونی‌سازی را می‌توان خانه‌سازی بیشتر در مرکز شهر و ورود جمعیت بیشتر تعریف نمود که در این فرایند کاربری مسکونی جایگزین سایر کاربری‌ها می‌شود؛ بنابراین ادغام فرایند مسکونی‌سازی با سیاست احیای مرکز شهر، به‌منزله افزایش پویایی و توان زندگی مراکز شهری محسوب می‌شود.

همان‌طور که در قسمت پیشینه پژوهش هم نشان داده شد، در سال‌های اخیر در ارتباط با بافت‌های ناکارآمد محلات شهری و همچنین روش‌های مداخله در این بافت‌ها از جمله بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری، پژوهش‌های فراوانی صورت گرفته است که نشان از اهمیت بالای این موضوع دارد و در تمامی این پژوهش‌ها نیز بر اهمیت تأمین مسکن در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری تأکید شده است. از دیدگاه تمامی این پژوهش‌ها به‌جهت فرسودگی کالبدی این بافت‌ها، این مناطق برای سکونت مناسب نیستند و روزبه‌روز جمعیت خود را از دست می‌دهند و مهاجرین جدید به علت عدم تعلق به این محلات به بازآفرینی آن اقدام نمی‌کنند و این بافت‌ها هرچه بیشتر رو به نابودی و تخریب می‌روند. اما در عین حال، بررسی مطالعات انجام‌شده در این حوزه نشان می‌دهد که در بیشتر پژوهش‌های صورت‌گرفته عوامل مؤثر بر بازآفرینی و تأمین مسکن به‌صورت سیستمی

مورد بررسی قرار نگرفته و به جای رویکرد آینده‌نگارانه، بیشتر بر وضع موجود و فعلی این بافت‌ها توجه شده است. همچنین در این پژوهش‌ها تنها به بررسی میزان تأثیرگذاری برخی عوامل محدود در بازآفرینی و تأمین مسکن محلات ناکارآمد توجه شده است. این در حالی است که در این پژوهش، با استخراج و بررسی مجموع عوامل نه‌تنها تأثیرگذاری عوامل، بلکه نحوه و میزان تأثیرپذیری عوامل نیز از همدیگر مورد بررسی قرار گرفته تا با توجه به این روابط برنامه‌ریزی بر روی فاکتورها و عواملی صورت گیرد که از آن‌ها بالاترین بهره‌ها حاصل گردد. پرداختن به این موضوع با رویکرد جدید آینده‌پژوهی از آنجا ناشی می‌شود که تاکنون بر اساس پژوهش‌های صورت‌گرفته، برنامه‌های متفاوتی با عنوان «راهکار» رفع معضلات مسکن بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری در دستور کار قرار گرفته است. اما این طرح‌ها طبق اظهارات کارشناسان تنها مسکنی برای زخم متورم محلات ناکارآمد بوده است؛ توده بزرگی از خانوارهای این محلات در شرایط بی‌مسکنی، تنگ‌مسکنی و بدمسکنی قرار دارند، و تمامی این موارد نشان از عدم وجود دید کلان نسبت به این بخش و ناکارآمدی سیاست‌های اجراشده در این زمینه و حل معضل آن در کشور است و به دلایل متعدد این سیاست‌ها همواره ازسوی مردم و منتقدان با چالش‌های جدی مواجه است، به‌گونه‌ای که در حال حاضر مدیران و برنامه‌ریزان این حوزه متقاعد شده‌اند که بسیاری از سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌ها در بخش حوزه بازآفرینی شاید باعث بهبود مقطعی در این بخش شود، ولیکن راهکاری برای دستیابی به شرایط مطمئن و پایدار نخواهد بود. آنچه نیاز است، تجدیدنظر در رویکردهای کلان مدیریتی و به‌کارگیری ابزارهای جدید در برنامه‌ریزی است، ابزارهایی که ویژگی موج سوم مدیریت (تغییر برای انطباق با محیط آینده) در آن معنا یابد.

بافت فرسوده شهر تهران ۳۲۶۸ هکتار است که حدود ۵ درصد مساحت شهر تهران را تشکیل می‌دهد و منطقه ۱۲ که هسته تاریخی است، از فرسوده‌ترین مناطق شهری تهران است. بافت مسکونی منطقه ۱۲ شهر تهران کاملاً ریزدانه، فشرده با نفوذپذیری نامطلوب، ناپیوسته و با توزیع فرسودگی زیاد، کیفیت نیمه‌پایدار و تراکم ساختمانی است؛ لذا بافت این منطقه جزء بافت‌های مسأله‌دار شهری است که این موضوع منجر به توزیع و تولید انواع آلودگی‌ها در محیط، کاهش ارزش‌های کیفی بافت شهری و درنهایت از بین رفتن انگیزه ساکنان فعلی و مهاجرت این گروه از ناحیه و جایگزینی اقشار کم‌درآمد و بی‌بضاعت اجتماعی شده است. در محلات این منطقه، عدم تعادل بین تراکم بافت، نسبت توده و فضا، تفکیک اراضی و دانه‌بندی آنها در یک پهنه درجه آسیب‌پذیری آنها را در مواجهه با سوانح غیرمترقبه افزایش داده است، فقر شهری اعم از کالبدی و فقر خدماتی و فقر اقتصادی ساکنان، امکان تغییرخودبه‌خودی محیط زندگی را از بین می‌برد؛ لذا محلات این منطقه نیازمند اصلاح وضعیت و بازآفرینی پایدار با تأکید بر تأمین مسکن هستند.

اما مرور تجربیات طرح‌های بازآفرینی در این منطقه نشان می‌دهد فقدان هماهنگی در ارکان نظام برنامه‌ریزی، اقدامات بخشی ازسوی نهادها و تصدی‌گری و تداخل وظایفشان در فقدان نگاه جامع

به امر برنامه‌ریزی شهری منجر به عدم موفقیت این طرح‌ها در دستیابی به اهداف خود در جنبه‌های مختلف شده است. این درحالی است که محدودیت منابع و زمان برای رفع ناکارآمدی‌ها، چالشی مضاعف را موجب شده که بدون شک در صورت عدم تغییر در رویکرد و رویه‌های حاضر، آینده پرمخاطره‌ای را می‌توان برای این محلات متصور شد.

به عبارت دیگر، برنامه‌ریزی سنتی دیگر قادر به پاسخ‌گویی به مشکلات محلات فرسوده نیست و بنابراین لزوم توجه به رویکردی جدید و جایگزین همچون رویکرد آینده‌پژوهی مطرح شده است تا با پیش‌بینی آینده و تبیین راهکارهایی در آن، بتوان دسترسی به شرایط مطلوب را هموار نمود. از این رو در این پژوهش سعی شده است تا با ترکیب نگرش سیستمی و با رویکرد آینده‌پژوهی، پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی محلات فرسوده منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران با تأکید بر تأمین مسکن مورد شناسایی قرار گیرد تا در نهایت با واکاوی و شناسایی این عوامل کلیدی، برنامه‌ریزی مسنجم و یک‌پارچه‌ای جهت احیا و سامان‌دهی این محلات در محدوده مورد مطالعه صورت بگیرد.

بر اساس تحلیل‌های انجام‌گرفته، ۱۵ عامل به‌عنوان پیشران‌های کلیدی برای بازآفرینی محلات فرسوده منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران انتخاب شدند. این ۱۵ پیشران کلیدی به‌ترتیب شامل متغیرهای: سکونت اقشار کم‌درآمد، نقص طرح‌های شهر، نبود حکم‌روایی خوب شهری، تأمین مالی خرد، توان مالی شهرداری‌ها، ضعف برنامه‌ریزی مسکن، رویکرد از بالا به پایین و عدم مشارکت شهروندان، نقص موجود در طرح‌های بازآفرینی، بودجه و اعتبارات فقرزدایی، حس تعلق مکانی، ضوابط و مقررات توسعه شهری، میزان سرمایه اجتماعی، قیمت زمین، تشکل‌های مردم‌نهاد و بخش خصوصی، کیفیت ابنیه بودند. همچنین عوامل بخش مالی و اقتصادی به‌عنوان تأثیرگذارترین متغیرها در بازآفرینی محلات فرسوده در محدوده مورد مطالعه به‌دست آمدند. بنابراین در جمع‌بندی این پژوهش می‌توان اذعان کرد که موفقیت در دستیابی به اهداف همه‌جانبه در بازآفرینی با تأکید بر تأمین مسکن، وابسته به تعامل مستمر بین عوامل کلیدی و برنامه‌ریزی دقیق برای این پیشران‌هاست. به عبارت دیگر، توجه کافی از سوی برنامه‌ریزان و مدیران شهری به عوامل تأثیرگذار و پیشران و مدنظر قرار دادن این عوامل کلیدی و روابط بین آن‌ها بسترهای لازم را برای تحقق، تأمین مسکن مناسب و بازآفرینی پایدار را در محلات مورد مطالعه فراهم خواهد نمود.

منابع

۱. ابلقی، علیرضا (۱۳۸۰)، بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، به‌سازی یا نوسازی، نشریه‌ی شهرسازی و معماری هفت شهر ۱(۴)، ۱۲۴-۱۱۳.
۲. احمدزاده نانا، حسین (۱۳۸۷)، **سنجش و ارزیابی ظرفیت‌های مشارکت اجتماعی در فرایند به‌سازی و نوسازی محلات ناکارآمد شهری**، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده‌ی هنر، دانشگاه تربیت مدرس
۳. بهمنش‌نیا، فرزاد (۱۳۹۵)، **مسکن اجتماعی برای اقشار کم‌درآمد با رویکرد پایداری در بافت فرسوده**، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد، پردیس هنرهای زیبا دانشکده‌ی معماری و شهرسازی، دانشگاه تهران
۴. پوراحمد، احمد، شمعی، علی (۱۳۸۴)، **به‌سازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا**، انتشارات دانشگاه تهران.
۵. پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز، مهناز (۱۳۸۹) **سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده‌ی شهری**، فصلنامه‌ی **مطالعات شهر ایرانی اسلامی**، پاییز ۱۳۸۹، دوره‌ی ۱، شماره‌ی ۱، صص. ۹۲-۷۳
۶. حاجی‌پور، خلیل (۱۳۸۶)، **مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره‌ی زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره‌ی سوم)**، اندیشه‌ی ایران‌شهر، دانشگاه علم و صنعت ایران.
۷. حیدرخانی، هابیل، مختاری ملک‌آبادی، رضا، رستمی، مسلم، پرهیز، فریاد (۱۳۹۶)، **تحلیل رابطه‌ی فرسودگی کالبدی و جرم در کلان‌شهرها (نمونه‌ی موردی: منطقه‌ی ۱۲ شهرتهران)**، **مطالعات برنامه‌ریزی سکونت‌گاه‌های انسانی (چشم‌انداز جغرافیایی)**، ۱۲(۳)، صص: ۶۴۷-۶۵۸.
۸. حیدری، محمدتقی، مشکینی، ابوالفضل، احدنژادروشتی، محسن (۱۳۹۷)، **بازیافت زمین در بافت‌های فرسوده با رویکرد تأمین نیاز مسکن شهری (مطالعه‌ی موردی: بافت فرسوده‌ی بخش مرکزی شهر زنجان)**، **فضای جغرافیایی**، ۱۸(۶۱)، ۱-۲۴.
۹. زیاری، کرامت‌الله، مهدنژاد، حافظ، پرهیز، فریاد (۱۳۸۸)، **مبانی و تکنیک‌های برنامه‌ریزی شهری**، چاپ اول، انتشارات دانشگاه بین‌المللی چابهار
۱۰. سجادی، ژیلا (۱۳۹۰) **تحلیل اجتماعی- فضایی در بافت‌های فرسوده‌ی شهری**، مطالعه‌ی موردی: بافت مرکزی شهر سردشت، **مجله‌ی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری**، سال دوم، شماره‌ی ششم، صص: ۵۵-۷۰
۱۱. شورت، جان رنه (۱۳۸۸)، **نظریه‌ی شهری**، **ارزیابی انتقادی**، ترجمه کرامت‌الله زیاری، حافظ مهدنژاد و فریاد پرهیز، چاپ دوم، انتشارات دانشگاه تهران
۱۲. صفری، جابر (۱۳۹۵)، **بررسی عوامل مالی مؤثر بر اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری**، نمونه‌ی موردی **شهرکرد**، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده‌ی علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه مازندران
۱۳. عسگری، نفی، زمان‌زاده، سهراب، چاوشی، کاظم (۱۳۹۳)، **روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده‌ی شهری (مطالعه‌ی موردی: شهر تهران)**، **اقتصاد و مدیریت شهری**، ۳(۹)، صص: ۸۷-۱۰۳.

۱۴. فاخری، اعظم (۱۳۸۹)، *احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده با رویکرد تأمین مسکن*، نمونه موردی محله اهراب تبریز، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور مازندارن واحد ساری، دانشکده علوم اجتماعی و اقتصادی، گروه جغرافیا
۱۵. فرخ زنوزی، عباس (۱۳۸۰)، *ضرورت نوزایی شهری، نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر*، ۱(۴)، صص: ۶-۱۵.
۱۶. کلانتری خلیل‌آباد، حسین، پوراحمد، احمد (۱۳۸۵)، *فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها*، انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران.
۱۷. کیم، هیوم یونگ، شورت، جان رنه (۱۳۸۹)، *شهرها و نظام‌های اقتصادی*، ترجمه ابوالفضل مشکینی، فریاد پرهیز، علیرضا غلامی، حافظ مهدنژاد، تهران، انتشارات مرکز مطالعاتی معماری و شهرسازی وزارت مسکن و شهرسازی
۱۸. لطیفی، غلامرضا، فیضی قاسم، باجلال، راحله، سلطانزاده، عبدالباسط (۱۳۹۵)، *بررسی و ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده*، نمونه موردی: محله آبکوه مشهد، *پژوهش‌نامه خراسان بزرگ*، ۷(۲۳)، صص: ۲۷-۴۳.
۱۹. ماجدی، حمید (۱۳۸۹)، *توسعه‌های شهری امروز*، بافت‌های فرسوده آینده، *نشریه هویت شهر*، ۴(۶)، صص: ۸۷-۹۴.
۲۰. محمدصالحی، زینب، شیخی، حجت، رحیمیون، علی‌اصغر (۱۳۹۲)، *به‌سازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار*، مطالعه موردی، بافت مرکزی شهر خرم‌آباد، *فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری*، شماره ۷، صص: ۷۳-۸۷.
۲۱. مشهدی‌زاده دهاقانی، ناصر (۱۳۸۵)، *تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران*، تهران، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران
۲۲. مظاهریان، حامد، کی‌نوش، امیرمهدی، کی‌نوش، آریا (۱۳۹۶)، *توسعه درون‌زای شهری و باززنده‌سازی هویت شهری معماری اسلامی ایران، فصلنامه علمی پژوهشی نقش جهان - مطالعات نظری و فناوری‌های نوین معماری و شهرسازی*، ۷(۱)، صص: ۱-۱۲.
۲۳. ملکی، سعید (۱۳۸۲)، *شهر پایدار و توسعه پایدار شهری فصلنامه مسکن و انقلاب شماره*، شماره ۱۰۲، صص: ۳۴-۵۴.
24. Alpopi, C. & Manole, C. (2013). Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize. *Procedia Economics and Finance*, 6: 178-185.
25. Balchin, Paul and soon (1998), *Urban land Economics*, Machmillan, Ltd, U. K
26. Christelle, B., & Damidavičiūtė, A. (2016). *Urban Regeneration in Rio de Janeiro Favelas during the Olympic games of 2016*". Master Thesis in Development & International Relations, Supervisor: Malayna Raftopoulos.
27. Galdinin, R. (2005), "Urban Regeneration. Process the Case of Genoa, an Example of Integrated Urban Development Appear", 45th Congress of the European Regional Science Association: Land Use and Water Management in a Sustainable Network Society, Italy, 2005.
28. Godet. M., (2008) *Strategic Foresight*, Lipsor Working Paper, France, Paris.

29. Gordon, A., (2009) **Future Savvy**, American Management Association Press, New York
30. Kropf, K. (2004), Urban Tissue and the Character of Towns, **Urban Design International**, 1 (3): 247-263.
31. Lichfieldm, D. (2000), **Context of Urban Regeneration**, In Urban Regeneration. Sage Publications Ltd.
32. Loosum, R, (1996). **Urban conservation policy and the preservation of historical and cultural heritage - The case of Singapore**. Published 1996, Economics
33. McDonald, S., N. Malys & V. Maliene, "Urban Regeneration for Sustainable Communities: A Case Study", **Technological and Economic Development of Economy**, 15 (1): 49-59.
34. Neuma W. (2007) **Social research methods, 6th ed. Upper Saddle River**, NJ: Pearson Education, London.
35. Norbe, E. (2002), Urban regeneration experiences in Brazil: Historical preservation, tourism development and gentrification in Salvador da Bahia. **URBAN DESIGN International**, 7: 109-124.
36. Ozlem Geuzey (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. **Cities**, 26 (1): 27-37.
37. Roberts, Peter & Sykes, Hugh (2000) **Urban Regeneration: Handbook**. London: Sage Publication
38. United Nations (2012), **World Urbanization Prospects: The 2011 Revision** United Nations Population Division of the Department of Economic and Social Affairs (, New York.) ESA/P/WP/224
39. Yikang Rui (2013), **Urban Growth Modeling Based on Land-use Changes and Road Network Expansion**, Doctoral Thesis in Geodesy and Geoinformatics with Specialization in Geoinformatics Royal Institute of Technology Stockholm, Sweden, 2013.