

عملکرد مدیریت شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مطالعه موردی: منطقه ۱۹ شهرداری کلانشهر تهران

علیرضا سیاف زاده^۱

استادیار گروه جغرافیای دانشگاه پیام نور

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۷/۰۳/۰۳ تاریخ صدور پذیرش: ۱۳۷/۰۹/۰۶

چکیده

افزایش شهرنشینی همواره با خود مشکلاتی را همراه داشته است. یکی از مشکلات شهرنشینی ساماندهی و بهبود کیفیت زندگی در بافت فرسوده است. فرسودگی فیزیکی - کالبدی بافت شهری منطقه ۱۹ تهران، فرصتی برای سکونت اقشار کم درآمد روستایی و شهری که فاقد توان مالی می‌باشند را فراهم آورده که به تبع آن چرخه‌ای از فرسودگی و فقر اجتماعی - فضایی را در این محلات دامن زده است. تراکم مسکونی، پلاک‌های ریزدانه و با سابقه‌های بالای ۵۰ سال و معابر تنگ از بزرگترین مشکلات منطقه ۱۹ شهرداری تهران است. اهداف مورد نظر در انجام این تحقیق، شناخت وضعیت کالبدی بافت فرسوده منطقه و ارائه راهبردهای مناسب کالبدی جهت ساماندهی و توانمندسازی بافت فرسوده و دستیابی به سیستم مناسب مدیریتی جهت ساماندهی و توانمندسازی بافت فرسوده و شناسایی نقاط قوت و ضعف طرح‌های احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده و بررسی آثار پیامدهای منفی بافت فرسوده منطقه در ساختار فضایی شهر تهران است. تحقیق حاضر بر اساس هدف از نوع توسعه‌ای و با توجه به ماهیت، توصیفی - تحلیلی می‌باشد. شیوه جمع‌آوری اطلاعات کتابخانه‌ای - پیمایشی است. بدین منظور برداشت‌های میدانی از طریق ارائه پرسشنامه و مصاحبه با ساکنین محله و نیز با کارشناسان جهت دریافت نظرات و دیدگاه‌های علمی صورت گرفته است و برای بررسی اطلاعات و تجزیه و تحلیل آنها از نرم افزار Spss و Excel و مدل تحلیلی SOWT استفاده شده است. ارزیابی صورت گرفته نشان از اثرات مثبت تسهیلات در عملکرد بهتر مدیریت شهری در بهبود کیفیت بافت فرسوده منطقه داشته است. اگرچه اعمال تسهیلات تشویقی لازمه تحقق نوسازی بافت‌های فرسوده است لیکن کافی به نظر نمی‌رسد. در واقع در کنار این سیاست‌های حمایتی و تشویقی، بسترهای لازم اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فیزیکی لازم می‌بایست مهیا گردد. باید اضافه نمود که اعطای تسهیلات تشویقی منجر به مشارکت بیشتر مردم در جریان بهسازی منطقه شده، که این امر نیز می‌تواند در یاری رساندن به مدیریت شهری در اجرای برنامه‌های نوسازی و بهسازی بافت فرسوده منطقه مؤثر واقع شود.

واژگان کلیدی: مدیریت شهری، بازآفرینی، بافت فرسوده، منطقه ۱۹ تهران

مقدمه

با افزایش جمعیت و مهاجرت‌های روستا به شهر، جمعیت شهرها افزایش یافته است. با توجه به این امر خدمات رسانی و مدیریت شهری نیز دچار اختلال گردیده است. امروزه مدیریت شهری با چالش‌ها و مشکلات فراوانی در مسیر توسعه همه جانبه شهرها و ایمن سازی محیط شهر به عنوان موجودی که باید ضامن رفاه و آسایش ساکنان خود باشد، رو به روست. موضوع بافت‌های فرسوده سالهاست در جهان مورد توجه سازمان‌های دولتی و نیز متخصصینی چون شهرسازان و معماران قرار گرفته است و به صورت‌های متفاوت با آن برخورد می‌شود. حل مشکلات بافت‌های فرسوده، نیازمند برخوردی صحیح و روشی مناسب است. مهمترین مشکل، عدم وجود متولی خاص و اعتبارات مشخص و پایدار برای برنامه‌ریزی‌های دقیق و اصولی در مهار این وضعیت و نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده است. درسالهای اخیر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به عنوان ضرورت دستیابی به توسعه پایدار شهری اهمیت ویژه‌ای یافته است و از این رو تهیه و اجرای طرح‌های مختلف بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در دستور کار برنامه‌ریزان و مدیران شهری کشور قرار گرفته است. باید توجه داشت که مداخله در بافت فرسوده شهر تهران، بسیار مخاطره آمیز، زمان بر، پیچیده و حساس است. این موضوع در دو دهه اخیر مورد توجه برنامه‌ریزان و طراحان شهری قرار گرفته است. مداخله در بافت فرسوده شهر تهران، مسیر بهسازی و نوسازی آن را فراهم می‌سازد و با اجرای یک پروژه نوسازی یا بهسازی درگوشه‌ای از این بافت، موجب سرایت امواج بازآفرینی به سایر قسمت‌های بافت می‌شود. فرسودگی شهری یک مسئله ملی و یکی از مشکلات جدی و اولویت‌های مهم در برنامه‌ریزی‌های مربوط به توسعه کشور است که باید با عزمی همه جانبه و نگاه متعهدانه مورد توجه قرار گیرد. اگر با دیدی جامع به تمامی ابعاد و عناصر موضوع فرسودگی شهری نگریسته شود و اگر قرار باشد مهمترین اولویت‌های توسعه در چارچوب مدیریت شهری را تعریف و دسته‌بندی نماییم، فرسودگی شهری و بافت‌های فرسوده در صدر اصلی‌ترین تعهدات قرار می‌گیرد. در هر حال مدیریت این وضعیت و برون رفت از آن نیازمند تدوین برنامه‌های مشخص، الزام آور، تعریف دوره‌های زمانی معین، تشخیص اعتبارات و مدیریت هدفمند و نظام مند در این حوزه می‌باشد و فقدان هر یک از این عناصر تحقق این هدف را با مانع مواجه می‌سازد.

بیان مسأله

یکی از چالش‌های اساسی در نظام توسعه پایدار شهرها بافت‌های فرسوده شهری به عنوان مناطق کمتر توسعه یافته هستند که به دلایل مختلف شکل گرفته و امروزه دچار مشکلات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، زیست محیطی و... هستند که بی توجهی و عدم برنامه‌ریزی صحیح برای آن می‌تواند کل شهر را دچار بحران نماید. از دیدگاه بانک جهانی مدیریت شهری رهیافتی تجاری است که ممکن است استفاده از وام‌ها را کارآمد و مؤثر بکند. (سیاف زاده، ۱۳۹۲، ۱۹). شهر تهران هم به عنوان یک کلانشهر و هم به عنوان مرکز کشور از عملکردهای گوناگونی برخوردار است. نوسازی و مداخله در بافت‌های فرسوده این شهر بسیار مخاطره آمیز، زمان بر، پیچیده و حساس است (رهنمایی، ۱۳۸۹، ۵۹). کالبد شناسی ساختاری و عملکردی این بافت‌ها در محدوده مورد مطالعه نشان دهنده تجلی مشکلاتی نظیر تعارض با ساختار کلی شهر، تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی،

افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش های محله‌ای و سکوتی، شرایط نامطلوب زیست محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط فرهنگی و بصری بوده است. این بافتها همچنین از نظر برخورداری از خدمات، زیرساخت‌ها و فضای باز با کمبود های جدی از لحاظ کمی و کیفی مواجهند (داوود پور، ۱۳۹۰: ۳۲). منطقه ۱۹ کلانشهر تهران در متناهی جنوبی آن به عنوان یکی از مناطق قدیمی این شهر امروزه دچار فرسودگی و مشکلات فراوانی می‌باشد. بازآفرینی به معنای توسعه همه جانبه این بافتها رویکردی است که می‌تواند در بهبود وضعیت آن بسیار تأثیرگذار باشد که تحقق این رویکرد بیش از هر چیزی در گروی تأمین زیر ساخت‌های مالی، سازمانی، خدماتی و... می‌باشد. مدیریت شهری به طور عام و شهرداری‌ها به طور خاص به عنوان متولی امور شهری می‌بایست در تأمین این زیرساخت‌ها کوشا باشند که متأسفانه در بسیاری از مناطق شهری من جمله منطقه ۱۹ شهر تهران این مهم حاصل نگردیده است. با این مقدمه پژوهش حاضر تلاش دارد تا نقش مدیریت شهری در بازآفرینی این بافتها در منطقه ۱۹ را مورد بررسی قرار دهد. هدف اساسی این پژوهش بررسی و تبیین نقش مدیریت شهر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری است که تلاش دارد تا این مهم را در منطقه ۱۹ کلانشهر تهران و بافت فرسوده آن مورد بررسی قرار دهد. با توجه به مسائل ذکر شده سوالات زیر قابل طرح خواهد بود:

- ۱- مدیریت شهری از چه راه‌هایی می‌تواند در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری تأثیرگذار باشد؟
- ۲- عملکرد مدیریت شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری چه میزان موفقیت داشته است؟

ادبیات نظری

بافت‌های قدیمی و فرسوده، بافت‌هایی هستند که در فرآیند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند. (حنای، ۱۳۸۶) بافت فرسوده را می‌توان هسته اولیه بسیاری از شهرها دانست (سیاف زاده، ۱۳۹۲). اگرچه در گذشته دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بودند، ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی بوده و اغلب جوابگوی نیاز ساکنین خود نمی‌باشند. این بافت‌ها به واسطه قدمت تاریخی و وجود عناصر باارزش تاریخی، موقعیت مناسب ارتباطی، قرارگیری بازار اصلی شهر و قلب تپنده اقتصادی آن و... دارای ارزش و جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر می‌باشد. (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶، ۱۶) درحالی که علیرغم نقاط قوت خود با مشکلات متعددی مواجه شده و بتدریج دچار نارسایی و اختلال در ابعاد مختلف کارکردی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، ارتباطی و زیست محیطی گردیده‌اند؛ لذا توجه و تلاش در جهت ساماندهی و بهبود وضعیت آنها از اهمیت بسیار ویژه‌ای برخوردار می‌باشد. بازآفرینی شهری از مهمترین رویکردهای مداخله در بافت‌های فرسوده در جهت ساماندهی وضعیت آنهاست و به مفهوم احیاء، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. (وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۴: ۹). موضوعی با ابعاد کالبدی و غیرکالبدی که ابعاد اجتماعی و فرهنگی را نیز شامل می‌شود. بازآفرینی یعنی تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم که تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضاهای قدیم به نمایش می‌گذارد (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶، ۵). رویکرد بازآفرینی پایدار شهری یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است. (Vilaplana ۱۹۹۸، ۱) در این رویکرد توجه به ارزش‌های فرهنگی و حفظ ثروت‌های بومی و تاریخی، انتقاد از

ساخت و سازه‌های یکسان، توجه به اقدامات کیفی به موازات اقدامات کمی و پرهیز از تخریب یکباره مشهود می‌باشد. به لحاظ زمانی این رویکرد در دهه ۱۹۹۰ و بعد از رویکردهای بازسازی (۱۹۵۰)، رویکرد باززنده سازی (۱۹۶۰)، نوسازی (۱۹۷۰)، تجدید حیات (۱۹۸۰) مطرح گردیده است. (حاجی پور، ۱۳۸۶) لذا می‌توان گفت که به نسبت سایر رویکردهای مداخله در بافت‌های فرسوده شهری کامل تر بوده و به عبارتی آنها را شامل می‌شود از این جهت بکارگیری این رویکرد می‌تواند به نسبت سایرین نتایج مطلوبتری را به دنبال داشته باشد که موفقیت در آن منوط به وجود سرمایه گذاری‌ها، مشارکت و مدیریت صحیح و کارآمد در جهت پیشبرد اهداف می‌باشد. این مساله نقش مدیریت شهری در بکارگیری این رویکرد و جذب انواع سرمایه گذاری‌ها و مشارکت بخش خصوصی و عمومی را آشکار می‌نماید. (سیاف زاده، ۱۳۹۲). بافت تاریخی و فرسوده کلانشهر تهران که بیش از هر زمانی هم اکنون به هویت بخشی نیاز دارد، پس از سالیان طولانی انتظار برای رسیدن به طرحی پایدار و مناسب درباره احیا، ساماندهی و بهسازی محله‌های تهران قدیم که هم اینک دستخوش تصمیماتی مقطعی و غیراصولی بدون توجه به ماهیت آنها شده، بی نتیجه مانده است. تجربیات سال‌های اخیر از جمله طرح نواب و سیروس نشان داده که این طرح‌ها به تحمیل مشکلات جدید به بافت‌های قدیمی و تاریخی و فضاهای پیرامونی آن، همچنین عدم زیبایی ظاهر شهر می‌انجامد، ضمن اینکه رعایت آسایش و آرامش مردم و حفظ سرمایه‌های ملی در برنامه‌ریزی و طراحی لحاظ نمی‌شود و شهر را به سمت ناپایداری سوق می‌دهد.

پیشینه

با توجه به سیاست‌های اجرایی ناموفق مدرنیسم در برنامه‌ریزی کاربری زمین در دهه ۱۹۷۰ میلادی، بسیاری از محققان در کشورهای آمریکا، انگلستان و هلند بر این نکته تأکید نموده‌اند که بحث مربوط به آنچه که شکل شهری مطلوب را تشکیل می‌دهد، نیازمند ارزیابی بیشتر عملکرد شهرها در رابطه با سازماندهی زمین شهری و سیستم‌های حمل و نقل است (ویلیامز و دیگران، ۱۳۸۳، ۱). در ادامه، با مطرح شدن سیاست‌های توسعه پایدار شهری، بسیاری از تحقیقات مربوط به توسعه شهری، بر توسعه درون‌زا و طرح‌های احیای مراکز شهری متمرکز گردید. در آغاز قرن بیست و یکم میلادی، در پی دگرگونی بنیادی نقش و عملکرد شهر به طور اعم و بافت کهن به طور اخص، جاذبه، اصالت بخشیدن و تمایز بخشیدن در دستور کار قرار گرفته، مرمت شهری به عنوان مقوله‌ای فرهنگی - هنری، احیای اقتصادی و سرزندگی اجتماعی شهر را پی می‌گیرد و مراکز قدیمی و تاریخی شهرها را به کانون تحرکات اجتماعی، واقعه‌ها و حادثه‌های شهری تبدیل می‌کند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ۵). با توجه به مطالب ذکر شده در ذیل به صورت خلاصه به مطالعات انجام شده در ارتباط با موضوع مقاله حاضر پرداخته می‌شود:

Larsen, Kristian(2005), New Urbanism's Role in Inner-City Neighborhood Revitalization, Housing Studies, 20:5, 795-813

لارسن (۲۰۰۵) در مقاله ی خود به تشریح نقش شهرسازی جدید در تجدیدحیات محلات قدیمی شهر پرداخته است. Ajjaz, r(2009) Capacity building of municipal functionaries for good governance in

india.jornalhabitate international number 34

تحقیقاتی که رومی آیجز درباره حمایت برنامه توسعه سازمان ملل و همچنین بانک جهانی از حکمرانی خوب شهری در هندوستان انجام داده است، نشان می‌دهد که شرط اول تحقق حکمرانی خوب شهری، تقویت

شهرداری‌ها به عنوان حکومت محلی مستقل و همچنین اولویت حاکمیت قانون بر سایر مؤلفه‌های حکمرانی خوب شهری می‌باشد.

-ناصر برک پور و ایرج اسدی، مدیریت و حکمروایی شهری، ۱۳۹۰

این کتاب با توصیف شهرنشینی شتابان و چالش‌های شهری آغاز می‌شود و پس از مرور چالش‌های مدیریت شهری، مفهوم شناسی مدیریت شهری در قالب عناوینی چون زمینه‌ها و دلایل پیدایش مفهوم مدیریت شهری، ماهیت مدیریت شهری و ارتباط آن با رویکرد یکپارچه نگر ارائه می‌شود.

-مجتبی رفیعان و سید علی حسین پور، حکمرانی خوب شهری، از منظر نظریات شهرسازی، ۱۳۹۰

این کتاب با مقدمه‌ای در باب مشکلات شهرنشینی و مدیریت آغاز می‌شود که فصل اول آن در باب نظریه و رویکرد سیستمی و طبقه‌بندی آن‌ها آغاز می‌شود و در فصل دوم با پرداختن به حوزه‌های مختلف مدیریت شهری به تحلیل آن‌ها می‌پردازد. در فصل سوم با معرفی مؤلفه‌های حکمرانی خوب شهری و همچنین پرداختن به تعریف‌پذیری آن‌ها، اصول حکمرانی خوب شهری را در تفرق سیاسی و همچنین تلاش برای منطقه‌گرایی و قلمرو عمل حکومت محلی تحلیل می‌نماید. در فصل آخر با بیان سیر تحول مکاتب نظری مدیریت کلان‌شهری در قرن بیستم به تحلیل گونه‌شناسی حکومت‌های محلی می‌پردازد و منطقه‌گرایی را از منظر دیدگاه‌های مختلف تحلیل می‌کند و در نهایت رویکردها و استراتژی‌های عمده حکمرانی را در کلان‌شهرها مورد بحث قرار می‌دهد.

-رحمت‌الله قلی پور، حکمرانی خوب و الگوی مناسب دولت، ۱۳۸۷

در این کتاب ابتدا بر مؤلفه‌های مختلف حکمرانی خوب تاکید شده است و در ادامه بیان می‌دارد که حکمرانی خوب با ویژگی‌هایی که دارد در تنظیم روابط دولت، بخش خصوصی و نهادهای مدنی به گونه‌ای عمل می‌کند که هر یک از بخش‌ها با اثربخشی بالا به اهداف تعیین شده دست یابند، بازدهی فعالیت را حداکثر نمایند و با همکاری تعاملی حداکثر استفاده از توان و ظرفیت‌های موجود را بنمایند؛ و در پایان جمع‌بندی کتاب این است که سازوکارهایی برای فراهم کردن الزامات حکمرانی خوب نیاز است که معتقد است در کشور ما این سازوکار وجود دارد (قانون اساسی، سند چشم‌انداز). در بخش چهارم این کتاب حکمرانی خوب و اجرای آن در بستر ساختار قانون اساسی ایران مورد بررسی قرار می‌گیرد و مشخص می‌کند که با همین ساختار موجود می‌توان بسیاری از عناصر الگوی یادشده به‌ویژه عدالت محوری، مشارکت و دموکراسی را مشخص ساخت؛ اما فقدان ساختارهای اجرایی و نیز نبود هم‌سویی لازم در هرم سیاست‌ها، سبب شده که امکان تحقق همه اصول قانون اساسی و مواد مندرج در سند چشم‌انداز میسر نباشد.

محمد تقی رهنمایی و همکاران (۱۳۸۹)، در مقاله‌ای با عنوان «بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت تهران» سعی بر ارائه راهبردهای بهسازی و نوسازی در بافت فرسوده محله شهید خوب بخت داشته که با روش توصیفی تحلیلی انجام گرفته است. یافته‌ها و نتایج بدست آمده، بیانگر این مطلب است که نقش عوامل بیرونی در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده این محله، بیشتر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون محله مذکور است.

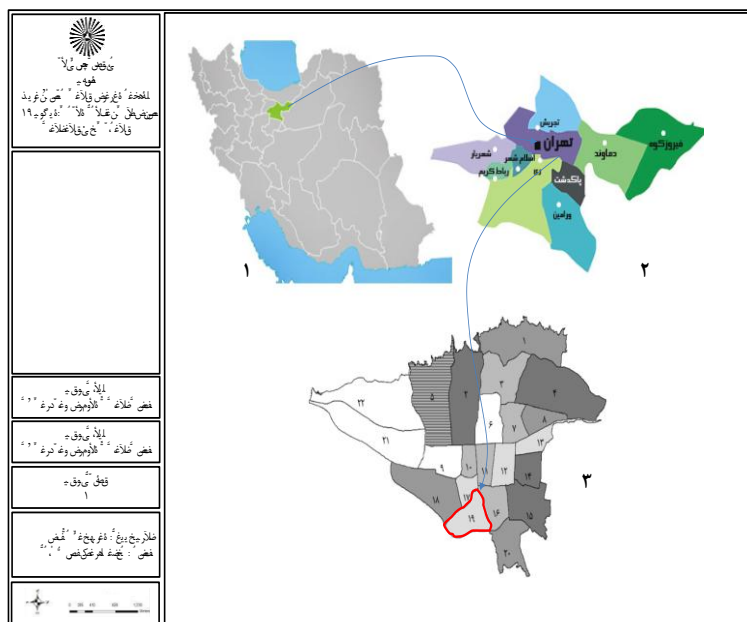
تحقیق حاضر بر اساس هدف از نوع توسعه‌ای و با توجه به ماهیت مطالعه و فرضیات مطرح شده توصیفی - تحلیلی می‌باشد. شیوه جمع‌آوری اطلاعات کتابخانه‌ای - پیمایشی است. با استفاده از روش اسنادی و کتابخانه‌ای، مبانی نظری مرتبط با موضوع تحقیق بررسی می‌شود. در این پژوهش ضمن مطالعه آثار کتابخانه‌ای و استفاده از آمارنامه‌ها (سالنامه‌های آماری، سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن) و بانک‌های اطلاعاتی، از نظرات افراد مختلف استفاده خواهد شد، برداشت‌های میدانی از طریق ارائه پرسشنامه و مصاحبه با ساکنین محله و نیز با کارشناسان مرتبط، جهت دریافت نظرات و دیدگاه‌های علمی درباره محدوده مورد مطالعه صورت می‌گیرد و با بررسی اطلاعات و تجزیه و تحلیل آنها با استفاده از نرم افزار Spss و Excel سعی در تبیین مناسب داده‌ها می‌شود. در ادامه با استفاده از مدل تحلیلی SWOT به شناسایی نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها جهت تدوین راهبردهای اجرایی بافت فرسوده منطقه ۱۹ تهران پرداخته می‌شود. جامعه آماری این تحقیق بافت فرسوده منطقه ۱۹ تهران می‌باشد که شامل کالبد و فعالیت در این بافت می‌گردد با توجه به اینکه برنامه‌ریزی در این منطقه برای ساکنین بافت فرسوده صورت می‌گیرد از این جهت جمع‌آوری نظرات ساکنین از اهمیت بالایی برخوردار می‌باشد. در این تحقیق به صورت نمونه از شهروندان نظرسنجی شده است و از شیوه نمونه‌گیری تصادفی، استفاده شده است جامعه آماری مورد مطالعه سرپرستان خانوار منطقه ۱۹ تهران است. با توجه به اینکه جامعه آماری در سال ۱۳۹۰ برابر با ۶۴۲۹۹ خانوار می‌باشد، با جایگزینی مقدار فوق در فرمول کوکران، تعداد ۳۸۱ خانوار به عنوان حجم نمونه برآورد شده است. برای رسیدن به سطح اطمینان بالاتر تحقیق، نگارنده حجم نمونه را به ۴۰۰ نفر افزایش داده است. در ادامه با استفاده از مدل تحلیلی SWOT به شناسایی نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها جهت تدوین راهبردهای اجرایی بافت فرسوده منطقه ۱۹ تهران پرداخته می‌شود.

مکان پژوهی

منطقه ۱۹ تهران در ۵۱ درجه و ۶ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۳۸ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۳۴ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۵۱ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است. منطقه ۱۹ شهرداری تهران از جمله مناطق حاشیه‌ای و جنوبی شهر تهران است که در حوزه دروازه ورودی جنوب غربی شهر قرار گرفته است. این منطقه از شمال با مناطق ۱۷ و ۱۸ همجوار است که به ترتیب محورهای زمزم و آیت اله سعیدی (جاده ساوه) مرز مشترک بین منطقه ۱۹ با مناطق همجوار شمالی را شکل داده‌اند. از سمت شرق، خیابان بهمنیار و بزرگراه تندگویان، در حدفاصل بین این منطقه و منطقه ۱۶ واقع شده است. در حالیکه منطقه ۱۹ از جنوب به بزرگراه آزادگان و حریم جنوب شهر تهران، و از غرب به تقاطع آزادگان و ساوه محدود می‌گردد.

براساس آمارهای رسمی، جمعیت منطقه ۱۹ شهر تهران با افزایش معادل ۵۸ درصد از ۱۴۳۵۴۰ نفر در سال ۱۳۵۹ به ۲۲۷۳۸۹ نفر در سال ۱۳۷۵، رسیده است که بخش بزرگی از این افزایش جمعیت در دوره ۶۵-۱۳۵۹ رخ داده است و تنها در حدود ۱۳ درصد آن در دهه ۷۵-۱۳۶۵ اتفاق افتاده است. ارقام جدول فوق به روشنی نشان می‌دهد که پس از رشد بسیار زیاد ۷ درصدی جمعیت منطقه در دوره ۶۵-۱۳۵۹ که همراه با بیشترین میزان ساخت و ساز مسکونی همراه بوده است (تعداد واحدهای مسکونی منطقه در طی ۶ سال، دو برابر شده است)، کاهش چشمگیری در اندازه نرخ رشد جمعیت به وجود آمده و اندازه نرخ رشد به ۰/۵ درصد در طی سال‌های ۷۵-۱۳۶۵ رسیده که

حتی از نرخ رشد طبیعی جمعیت نیز کمتر است. بنابراین برخلاف دوره ۶۵-۱۳۵۹ که منطقه به شدت مهاجرپذیر بوده، در دهه ۷۵-۱۳۶۵ تعدادی از جمعیت حاصل از رشد طبیعی خود را نیز از دست داده است و با عنایت به رشد ۰/۵ درصدی جمعیت تبدیل به منطقه‌ای مهاجرفرست شده است.



نقشه ۵-۱. منطقه ۱۹ تهران و موقعیت آن در کشور، استان و شهر

یافته‌ها

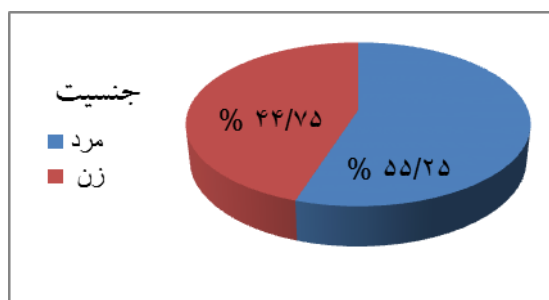
– مشخصه‌های توصیفی

سه متغیر جنسیت، سن و تحصیلات در هر دو پرسشنامه متخصصان و عامه مردم گنجانده شده‌اند که مشخصات این متغیرها شامل سطوح متغیر، تعداد و درصد افراد در هر سطح برای مجموع ۴۰۰ فرد شرکت کننده در پژوهش به شرح جدول زیر است:

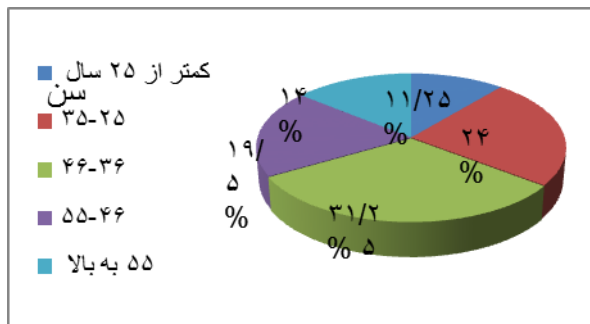
جدول ۱- اطلاعات دموگرافیک حاصل از پرسشنامه کل شرکت کنندگان

متغیر	سطوح متغیر	فراوانی	درصد فراوانی
جنسیت	مرد	۲۲۱	۵۵٫۲۵٪
	زن	۱۷۹	۴۴٫۷۵٪
سن	کمتر از ۲۵ سال	۴۵	۱۱٫۲۵٪
	۲۵-۳۵	۹۶	۲۴٪
	۳۶-۴۶	۱۲۵	۳۱٫۲۵٪
	۴۶-۵۵	۷۸	۱۹٫۵٪
	۵۵ به بالا	۵۶	۱۴٪
تحصیلات	زیردیپلم	۳۶	۹٪
	دیپلم	۶۱	۱۵٫۲۵٪
	فوق دیپلم	۷۴	۱۸٫۵٪
	لیسانس	۱۳۲	۳۳٪
	فوق لیسانس و بالاتر	۹۷	۲۴٫۲۵٪

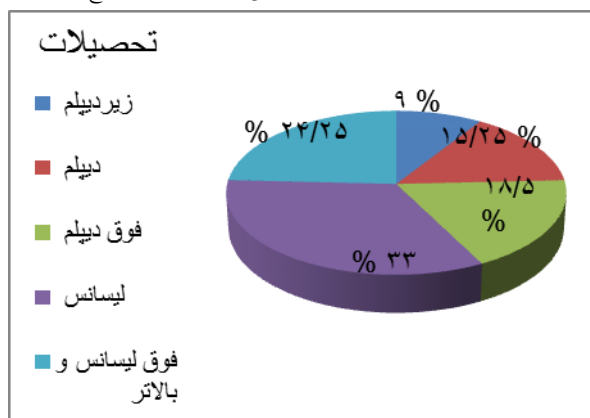
منبع: یافته‌های پژوهش



نمودار ۱- نمودار دایره‌ای درصد فراوانی متغیر جنسیت کل شرکت کنندگان منبع: یافته‌های پژوهش



نمودار ۲- نمودار دایره‌ای درصد فراوانی متغیر سن کل شرکت کنندگان منبع: یافته‌های پژوهش



نمودار ۳- نمودار دایره‌ای درصد فراوانی متغیر تحصیلات کل شرکت کنندگان منبع: یافته‌های پژوهش

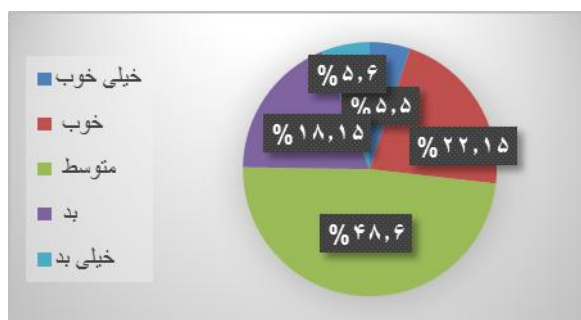
برنامه‌های شهرداری در زمینه باز آفرینی بافتهای فرسوده شهری

براساس نتایج حاصل از پرسشنامه‌های شهروندان که، برنامه‌های شهرداری باز آفرینی بافتهای فرسوده شهری در محدوده مورد مطالعه در سطحی پایین تر از متوسط با میانگین (۲,۸۷)، میانه (۳)، مد (۳) و انحراف معیار (۰,۸۲۵) ارزیابی شده است همچنین نتایج پرسشنامه نخبگان نشان می‌دهد که این برنامه‌ها در محدوده مورد مطالعه در سطحی بالاتر از متوسط با میانگین (۳,۳۰)، میانه (۳,۲۵۵)، مد (۴) و انحراف معیار (۰,۸۸۴) ارزیابی شده است. همچنین درصد پاسخگویی به هر یک از گویه‌های خیلی خوب، خوب، متوسط (تا حدودی)، بد و خیلی بد در این شاخص باتوجه به اینکه بیشترین سهم آن به سطح متوسط (تا حدودی) می‌باشد، به قرار ذیل است:

جدول ۲- نظر پاسخگویان در رابطه با اجرای برنامه‌های شهرداری در زمینه باز آفرینی بافتهای فرسوده شهری

گزینه‌ها	درصد
خیلی خوب	۵,۵ %
خوب	۲۲,۱۵ %
متوسط	۴۸,۶ %
بد	۱۸,۱۵ %
خیلی بد	۵,۶ %
جمع	۱۰۰ %

منبع: یافته‌های پژوهش



نمودار ۶- نظر پاسخگویان در رابطه با اجرای برنامه‌های شهرداری در زمینه باز آفرینی بافتهای فرسوده شهری
منبع: یافته‌های پژوهش

زیرساخت‌های فراهم شده برای باز آفرینی بافتهای فرسوده شهری

براساس نتایج حاصل از پرسشنامه‌های شهروندان که، برنامه‌های شهرداری باز آفرینی بافتهای فرسوده شهری در محدوده مورد مطالعه در سطحی پایین تر از متوسط با میانگین (۲,۸۷)، میانه (۳)، مد (۳) و انحراف معیار (۰,۸۲۵) ارزیابی شده است همچنین نتایج پرسشنامه نخبگان نشان می‌دهد که این برنامه‌ها در محدوده مورد مطالعه در سطحی بالاتر از متوسط با میانگین (۳,۳۰)، میانه (۳,۲۵۵)، مد (۴) و انحراف معیار (۰,۸۸۴) ارزیابی شده است. همچنین درصد پاسخگویی به هر یک از گویه‌های خیلی خوب، خوب، متوسط (تا حدودی)، بد و خیلی بد در این شاخص با توجه به اینکه بیشترین سهم آن به سطح متوسط (تا حدودی) می‌باشد، به قرار ذیل است:

جدول ۳- نظر پاسخگویان در رابطه با اجرای برنامه‌های شهرداری در زمینه باز آفرینی بافتهای فرسوده شهری

گزینه‌ها	خیلی خوب	خوب	متوسط	بد	خیلی بد	جمع
درصد	۵,۵٪	۲۲,۱۵٪	۴۸,۶٪	۱۸,۱۵٪	۵,۶٪	۱۰۰٪



نمودار ۵- نظر پاسخگویان در رابطه با اجرای برنامه‌های شهرداری در زمینه باز آفرینی بافتهای فرسوده شهری
منبع: یافته‌های پژوهش

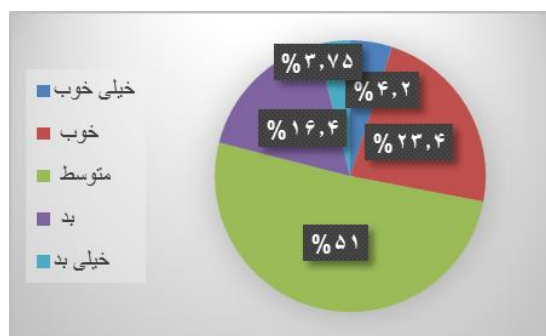
زیرساخت‌های فراهم شده برای باز آفرینی بافتهای فرسوده شهری

زیرساخت‌های فراهم شده در باز آفرینی بافت فرسوده شهری با توجه به نظر شهروندان در سطحی ضعیف و پایین تر از متوسط ارزیابی شده است که میانگین (۲,۹۵)، میانه (۳)، مد (۳) و انحراف معیار (۰,۷۲۰) می‌باشد و با توجه به نظر نخبگان در سطحی قوی و بالاتر از متوسط قرار دارد که میانگین (۳,۲۱)، میانه (۳)، مد (۳) و انحراف معیار (۰,۸۷۶) می‌باشد.

جدول ۴- نظر پاسخگویان در رابطه با زیرساخت‌های فراهم شده برای باز آفرینی بافت فرسوده شهری

گزینه‌ها	خیلی خوب	خوب	متوسط	بد	خیلی بد	جمع
درصد	۴,۲٪	۲۳,۴٪	۵۰,۲۵٪	۱۶,۴٪	۳,۷۵٪	۱۰۰٪

منبع: یافته‌های پژوهش



نمودار ۶- نظر پاسخگویان در رابطه با زیرساخت‌های فراهم شده باز آفرینی بافت فرسوده شهری

منبع: یافته‌های پژوهش

مدیریت شهری همه جانبه

شاخص مدیریت شهری همه جانبه نیز در پاسخ شهروندان در سطحی بالاتر از متوسط با میانگین (۳,۰۹)، میانه (۳)، مد (۳) و انحراف معیار (۰,۹۶) می‌باشد. در نتایج حاصل از پرسشنامه نخبگان علاوه بر بهبود بافت فرسوده شهری، شاخص مدیریت شهری همه جانبه نیز در سطحی بالاتر از متوسط با میانگین (۳,۵۸)، میانه (۳)، مد (۴) و انحراف معیار (۰,۸۹) ارزیابی شده است. که نشان دهنده نظر نسبتاً مثبت نخبگان شهری به مدیریت شهری همه جانبه برای نوسازی و بهسازی بافت فرسوده می‌باشد. مدیریت مفهوم اساسی و عامل اصلی در پیوند بافت فرسوده و توسعه و سازندگی است. نحوه مدیریت گام نخست در مسیر پیشرفت و حصول آن است. برای بررسی بهتر مدیریت بهبود و توسعه بافت‌های فرسوده و نحوه نقش آفرینی نهادهای ذیربط اعم از خصوصی و دولتی به بررسی ابعاد مختلف مدیریت شهری در این زمینه می‌پردازیم.

مدیریت اجتماعی: هدف از مدیریت اجتماعی نگهداری ساکنین موجود در بافت و حفظ ساختار جمعیتی آن است. مدیریت اقتصادی: ارائه وام و اعتبارات و حمایت مالی در جهت پیشبرد فعالیت‌های اقتصادی در مناطق و محلات فرسوده الگوی مدیریت اقتصادی است. در این مسیر می‌توان به اعمالی همچون افزایش تعداد شاغلان در محدوده بافت فرسوده، کاهش رکود اقتصادی و ایجاد انگیزه‌های اقتصادی دست زد.

مدیریت فرهنگی: در واقع توجه به بناها و مجموعه‌های تاریخی به مثابه یک ثروت و نه صرفاً یک میراث است. توجه به ارزشهای فرهنگی در کنار نیازهای امروزی زندگی اولویت اصلی مدیریت فرهنگی است.

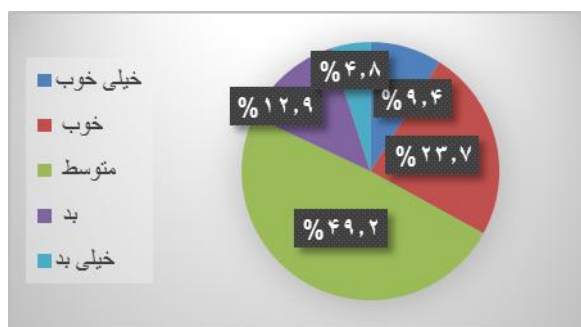
مدیریت آموزشی: آموزش حقوق و تکالیف شهروندان از طریق نهادهای گوناگون فرهنگی و اجتماعی و رسانه‌های عمومی جهت آشنایی شهروندان با حقوق و مسئولیت‌های خویش در زمینه بافت فرسوده که موجب افزایش حس مسئولیت‌پذیری شهروندان و انگیزش آنها در جهت مشارکت در امور مربوطه می‌شود، می‌باشد.

نوسازی و بهسازی شهری سیستمی پویاست که عملکرد ساختارهای آن پیوسته باهم تعامل دارند. برای تنظیم این روابط و پایداری سیستم هماهنگی و یکپارچگی در مدیریت آن ضروری است. ما نمی‌توانیم بخش‌های مختلف این برنامه را به مدیریت منفک وبدون ارتباط بسپاریم و انتظار بهبود وضعیت داشته باشیم (حق‌پناه و همکاران، ۱۳۹۰، ۴).

جدول ۵- نظر پاسخگویان در رابطه با مدیریت شهری همه جانبه

گزینه‌ها	خیلی خوب	خوب	متوسط	بد	خیلی بد	جمع
درصد	۹,۴٪	۲۳,۷٪	۴۹,۲٪	۱۲,۹٪	۴,۸٪	۱۰۰٪

منبع: یافته‌های پژوهش



نمودار ۷- نظر پاسخگویان در رابطه با مدیریت شهری همه جانبه

منبع: یافته‌های پژوهش

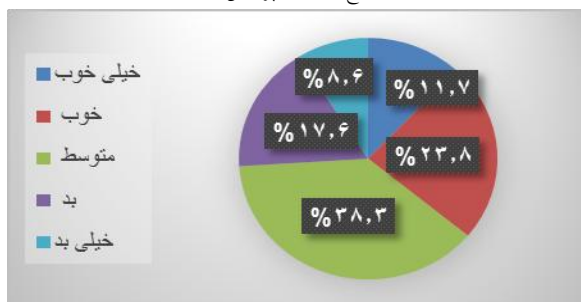
وضعیت موجود بافت‌های فرسوده شهری

شاخص وضعیت موجود بافت‌های شهری در پاسخ شهروندان در سطحی بالاتر از متوسط با میانگین (۳,۱۳)، میانه (۳)، مد (۴) و انحراف معیار (۰,۸۶) می‌باشد. در نتایج حاصل از پرسشنامه نخبگان شاخص مدیریت شهری در جهت بهبود بافت‌های فرسوده شهری در سطحی بالاتر از متوسط با میانگین (۳,۰۴)، میانه (۳)، مد (۳) و انحراف معیار (۰,۸۸) ارزیابی شده است. که نشان دهنده نظر نسبتاً مثبت نخبگان شهری به مدیریت شهری در جهت بهبودی بافت فرسوده شهری می‌باشد.

جدول ۶- نظر پاسخگویان در رابطه با وضعیت موجود بافت فرسوده شهری

گزینه‌ها	خیلی خوب	خوب	متوسط	بد	خیلی بد	جمع
درصد	۱۱,۷٪	۲۳,۸٪	۳۸,۳٪	۱۷,۶٪	۸,۶٪	۱۰۰٪

منبع: یافته‌های پژوهش



نمودار ۸- نظر پاسخگویان در رابطه با وضعیت موجود بافت فرسوده شهری

منبع: یافته‌های پژوهش

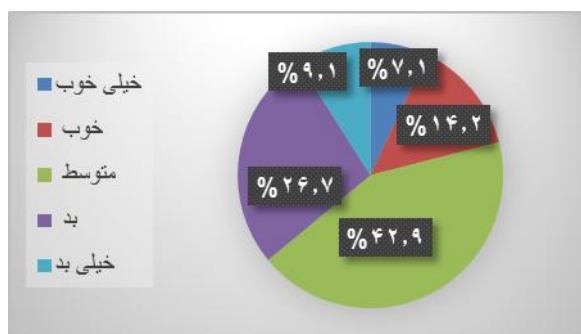
مشارکت مردمی در باز آفرینی بافت فرسوده شهری

براساس نتایج حاصل از پرسشنامه‌ها، شهروندان معتقدند که مشارکت مردمی در باز آفرینی بافت فرسوده (نوسازی و بهسازی) در سطحی پایین تر از متوسط با میانگین (۲,۸۶)، میانه (۳)، مد (۳) و انحراف معیار (۰,۹۳) می‌باشد همچنین با توجه به نتایج حاصل از پرسشنامه نخبگان، این افراد معتقدند که مشارکت مردمی در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده در سطحی پایین تر از متوسط با میانگین (۲,۶۹)، میانه (۳)، مد (۳) و انحراف معیار (۰,۶۸۵) ارزیابی شده است.

جدول ۷- نظر پاسخگویان در رابطه با مشارکت مردمی در باز آفرینی بافت فرسوده شهری

گزینه‌ها	خیلی خوب	خوب	متوسط	بد	خیلی بد	جمع
درصد	۷,۱٪	۱۴,۲٪	۴۲,۹٪	۲۶,۷٪	۹,۱٪	۱۰۰٪

منبع: یافته‌های پژوهش



نمودار ۹- نظر پاسخگویان در رابطه با مشارکت مردمی در باز آفرینی بافت فرسوده شهری

منبع: یافته‌های پژوهش

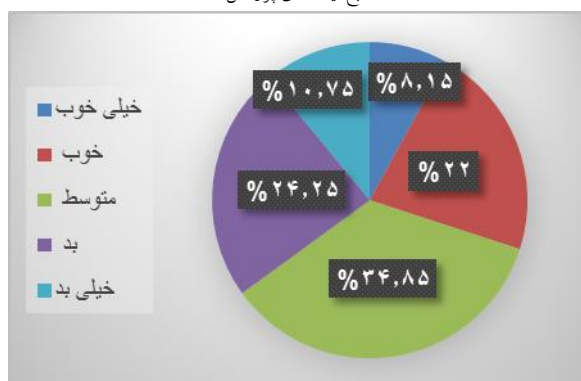
تسهیلات تشویقی فراهم شده در بافت فرسوده شهری

شاخص تسهیلات تشویقی برای باز آفرینی بافت فرسوده با توجه به نظر شهروندان با میانگین (۲,۷۵)، میانه (۳)، مد (۳) و انحراف معیار (۰,۹۴۸) در سطحی پایین تر از متوسط ارزیابی شده است. این شاخص با توجه به نظر نخبگان با میانگین (۳,۱۰)، میانه (۳)، مد (۳) و انحراف معیار (۰,۹۷۴) در سطحی بالاتر از متوسط ارزیابی شده است.

جدول ۸- نظر پاسخگویان در رابطه با تسهیلات تشویقی فراهم شده در بافت فرسوده شهری

گزینه‌ها	خیلی خوب	خوب	متوسط	بد	خیلی بد	جمع
درصد	۸,۱۵٪	۲۲٪	۳۴,۸۵٪	۲۴,۲۵٪	۱۰,۷۵٪	۱۰۰٪

منبع: یافته‌های پژوهش



نمودار ۱۰- نظر پاسخگویان در رابطه با تسهیلات تشویقی فراهم شده در بافت فرسوده شهری

منبع: یافته‌های پژوهش

تحلیل واریانس

زمانی که محقق بخواهد به بررسی تفاوت میانگین‌ها بیش از دو جامعه یا بیش از دو گروه و یا بیش از چند شاخص استفاده کند، باید از روش تحلیل واریانس استفاده کند. در واقع تحلیل واریانس روشی است برای آزمایش تفاوت بین گروه‌های مختلف داده‌ها و یا نمونه‌های مختلف. این روش کل واریانس موجود در یک مجموعه از داده‌ها را به دو بخش تقسیم می‌کند. از یک طرف واریانس موجود ممکن است ناشی از تفاوت بین گروه‌ها و یا مناطق مورد مطالعه باشد. از طرفی دیگر ممکن است واریانس موجود به خاطر تفاوت موجود در درون نمونه‌ها باشد (کلانتری، ۱۳۸۲، ۱۲۵). مهم‌ترین اصل در تحلیل واریانس (ANOVA) آزمایش تفاوت‌های موجود در بین میانگین جوامع، گروه‌ها و یا شاخص‌های مورد مطالعه از طریق بررسی میزان واریانس می‌باشد. در ارزیابی تحلیل واریانس، sig

معیار قرار می‌گیرد. اگر میزان آن کوچکتر از ۰/۰۵ و بزرگتر از ۰/۰۱ باشد، می‌توان قضاوت کرد که بین گروه‌های مورد مطالعه تفاوت در سطح ۹۵٪ درصد می‌باشد. در صورتی که عدد به دست آمده کوچکتر از ۰/۰۱ باشد، می‌توان ادعا کرد که این تفاوت در سطح ۹۹٪ درصد معنی‌دار است (کلانتری، ۱۳۸۲، ۱۲۶). با توجه به نتایج حاصل از پرسشنامه و تحلیل واریانس انجام شده، sig مورد ارزیابی در تمام شاخص‌ها و در هر دو گروه برابر با صفر می‌باشد. در نتیجه می‌توان ادعا کرد که تفاوت معناداری بین نظرات گروه‌ها در سطح بالاتر از ۹۹٪ تایید می‌شود (جدول ۴-۸). این امر نشان می‌دهد که نتایج و ارزیابی‌های منتج از پرسشنامه در نمونه مورد مطالعه مورد تایید می‌باشد.

جدول ۹ - تحلیل نقاط قوت و ضعف منطقه با استفاده از ماتریس SWOT ب

رسی عوامل تاثیرگذار بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده با استفاده از ماتریس سوات

تهدیدها	فرصت‌ها	ضعف‌ها	قوت‌ها	زمینه کلان
- ضعف مدیریت شهری به دلیل محدودیت قانونی استخدام افراد متخصص در شهرداری - عدم پیشرفت و توقف فعالیت‌های عمرانی و ایجاد کمبودهای خدماتی و زیربنایی در صورت عدم توان در جذب درآمدها و ارزش‌های اضافه	- استفاده از ابزارهای قانونی جهت جلوگیری از ایجاد مغایرت قانونی - جلب سرمایه گذاری بخش خصوصی برای اجرای و تحقق طرح‌های عمرانی	- سطح نازل درآمد شهرداری منطقه و عدم امکان برقراری عوارض و مالیات‌های جدید به دلیل سطح درآمد منطقه - نیاز شدید به نیروی انسانی کارآمد و متخصص در کادر شهرداری - عدم اقتدار و مدیریت اجرایی لازم شهرداری برای کنترل و اجرای ضوابط و مقررات ساخت بنا به علت منع قانونی	- وجود پتانسیل لازم در سطح محدود بافت جهت ساخت مسکن به صورت خصوصی - وجود زمین‌های قانونی برای مدیریت زمین	مدیریتی
- عدم مدیریت مطلوب بافت فرسوده - عدم توجه به اصول مکان‌یابی کاربری اراضی در استقرار کاربری‌ها - نظارت ضعیف نهادهای مدیریت شهری به بافت‌های فرسوده	- استفاده از ساختمان‌های مخروبه برای توسعه کاربری‌ها - فراهم بودن زیرساخت‌های شهری - امکان تخصیص اراضی صنعتی به اراضی ذخیره نوسازی و خدمات شهری	- پایین بودن کاربری فضای سبز در محدوده - کمبود مراکز تفریحی - کم بودن سطح شبکه معابر	- وجود واحدهای مسکونی متروکه - وجود مراکز اداری و فرهنگی - وجود اراضی صنعتی و کارگاهی مجاور خیابان	کاربری اراضی
- وجود ساخت و سازهای بدون ضابطه - نسبت پایین فضای باز عمومی و تفریحی - عدم وجود سیاست‌های حمایتی نهادهای رسمی از مشارکت مردمی - تعریف غلط از مشارکت در بین برخی از مسئولین که مشارکت را کمک مردم تصور می‌نمایند، بدون حتی دخالت در تصمیم‌گیری - عدم جذب و جهت‌دهی به سرمایه‌های سرگردان مردم که منجر به هدر رفتن منابع مالی و استقرار فعالیت‌های غیرضروری می‌شود.	- استفاده از جراید و رسانه‌های گروهی برای ترغیب و جلب مشارکت مردم در فعالیت‌های عمرانی - احساس تعلق به محله - بالا بودن نسبت افراد مالک - تمایل بالای ساکنان برای ادامه سکونت در محله به علت دل‌بستگی - استفاده از وسایل ارتباط جمعی برای تشویق مردم - وجود قابلیت توسعه عمودی منطقه	- ساختار قومیتی ناهمگون در محدوده بافت به سبب مهاجرت - عدم اعتماد مردم به مدیران شهری و به طرح‌های توسعه و عمران شهر - عدم اطلاع مردم از نقش و اهمیت مشارکتشان در طرح‌های توسعه - موانع و مراحل اداری برای جلب مشارکت بخش خصوصی در سرمایه گذاری عمرانی - عدم احساس امنیت سرمایه گذاری برای جلب سرمایه بخش خصوصی - پایین بودن نسبت باسوادی در بین سرپرستان خانوار	- تمایل مردم به ساخت و ساز در درون بافت قدیم شهر، که منجر به نو شدن و بازسازی این بافت می‌شود. - نسبت بالای سابقه سکونت در بافت - تمایل بالای ساکنین برای نوسازی بوسیله خود فرد - وجود فرهنگ ویژه شهرنشینی در این منطقه نسبت به سایر نقاط شهری (مذهبی بودن) - تمایل به احداث ساختمان‌های چند طبقه	مشارکت مردمی
- نبود مدیریت یکپارچه و هماهنگ در امر مسکن در سطح محدوده - در صورت عدم نوسازی پتانسیل زیادی در سطح بافت فرسوده برای تامین مسکن از بین خواهد رفت.	- همکاری مدیران شهری برای بهره‌گیری از پتانسیل بافت - همکاری مدیران شهری برای مقاوم‌سازی و نوسازی بافت	- بالا بودن سهم ساختمان‌های ۱ طبقه - عدم کنترل و نظارت بر مصرف درست زمین - نسبت بالای واحدهای مسکونی فاقد اسکلت و عمر بنای بالای ۲۰ سال - عدم یکسانی و یکپارچگی در نمای خارجی واحدهای مسکونی	- رونق بازار مسکن طبقه متوسط پایین شهر تهران و نوسازی بخشی از املاک طی ۱۵ سال گذشته - بالا بودن تقریبی واحدهای مسکونی نوساز	مسکن

نتیجه‌گیری

یکی از مشکلات شهرنشینی امروزی در تهران بویژه در منطقه مورد مطالعه ساماندهی و بهبود کیفیت زندگی در بافت فرسوده است که برنامه‌ریزان و سیاستگذاران همواره در فکر اتخاذ راه‌حلهای مناسبی برای برون رفت از این معضل شهری بوده‌اند و در طی زمان‌های مختلف سیاستها و اقداماتی در جهت رفع آن اندیشیده و یا به مرحله اجرا درآورده‌اند که هر یک بنا به مقتضیات زمانی و شرایط موجود بر جنبه‌ای خاص تأکید نموده‌اند که در فضاهای مختلف این اقدامات در سه دسته، بهسازی، نوسازی و بازسازی تقسیم بندی می‌گردد. بررسی برنامه‌ریزی شهری در ایران و نحوه نگرش به انواع بافت‌های شهری حاکی از آن است که همواره مبحث بافت فرسوده و ضرورت توجه به آن در اغلب برنامه‌ها، بویژه از برنامه چهارم قبل از انقلاب به بعد مورد توجه بوده است و به مرور زمان لزوم توجه به رسیدگی به بافتهای فرسوده شهری بویژه بافت قدیم آنها بیش از پیش پر رنگ تر و با اهمیت تر گردیده است به نحوی که در برنامه توسعه چهارم (بعد از انقلاب) به اوج خود رسیده است. در این برنامه مقرر گردید جهت مشخص شدن دامنه اقدامات، محدوده بافت‌های فرسوده شهری در کلان شهرها، به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و در سایر شهرها به تصویب کمیسیون ماده ۵ و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مربوطه برسد. از همین زمان نیز موضوع تدقیق بافت فرسوده و برنامه‌ریزی و اختصاص بودجه و سیاست‌های گوناگون در خصوص این نوع بافت مورد توجه ویژه قرار گرفت. پس از آن نیز با برطرف شدن مشکل روشن نبودن محدوده بافت فرسوده سیاستهای مختلفی برای احیاء و نوسازی این نوع بافتها اتخاذ گردید (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶، ۴۹). طی چند سال اخیر سیاست‌های تشویقی‌ای از سوی دولت در این محدوده برای بهبود بافت فرسوده صورت گرفته است که از جمله این سیاست‌ها، اعطای تسهیلات تشویقی است. علاوه بر بهره‌گیری از خط اعتباری برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، استفاده از منابع حاصل از فروش اوراق مشارکت، صندوق ذخیره ارزی، اعتبارات ملی، عمومی و استانی نیز در برنامه ساماندهی بافت فرسوده قرار دارد. با فراهم شدن شرایط جدید، مردم قادر خواهند بود با توجه به توانایی‌هایشان در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مشارکت داشته باشند، در این شرایط که بر اساس سیاست‌های کلان وزارت راه و شهرسازی فراهم شده است، ارزان‌سازی مسکن در بافت‌های فرسوده امکان پذیر خواهد بود و روند نوسازی این بافت‌ها را با مشارکت مردم تسهیل و تسریع می‌کند. این تمهیدات در قانون ساماندهی و حمایت از ایجادکنندگان مسکن ارزان قیمت دیده شده است، حمایت‌های قانونی از طریق اعطای وام ارزان قیمت بدون نیاز به سپرده‌گذاری و با دوره بازپرداخت بلندمدت اجرایی می‌شود. برای دریافت این تسهیلات ملک فرسوده باید در محدوده بافت فرسوده شهری باشد، دریافت تسهیلات توسط نماینده دولت در استان یعنی شرکت عمران و مسکن سازان استان یا شهرداران شهرها یا شهرداران مناطق در کلان‌شهرها، تایید و صاحب ملک و متقاضی به بانک عامل که بانک مسکن است، معرفی شود. (ایزدی، ۱۳۸۷، ۳۶). ارزیابی صورت گرفته در این پژوهش نشان از اثرات مثبت این تسهیلات در عملکرد بهتر مدیریت شهری در بهبود کیفیت بافت فرسوده منطقه داشته است. اگرچه اعمال تسهیلات تشویقی لازمه تحقق نوسازی بافت‌های فرسوده است لیکن کافی به نظر نمی‌رسد. در واقع در کنار این سیاست‌های حمایتی و تشویقی، بسترهای لازم اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فیزیکی لازم می‌بایست مهیا گردد. باید اضافه نمود که اعطای تسهیلات تشویقی منجر به مشارکت بیشتر

مردم در جریان بهسازی منطقه شده، که این امر نیز میتواند در یاری رساندن به مدیریت شهری در اجرای برنامه‌های نوسازی و بهسازی بافت فرسوده منطقه مؤثر واقع شود. سطح و میزان مشارکت شهروندان می‌تواند در هر یک از ابعاد تصمیم‌گیری مدیریت، تأمین مالی طرح‌ها و تأمین نیروی انسانی است. مشارکت در تصمیم‌گیری مدیریت: میزان مشارکت در تصمیم‌گیری مدیریت، به عواملی مانند فرهنگ سیاسی شهر یعنی الگوهای پذیرفته شده مشترک، میزان فراهم بودن مقتضیات مدیریت مشارکتی و قواعد حاکم بر زندگی مردم بستگی دارد. (طهماسبی، ۱۳۸۰، ۶۱). مشارکت در تأمین مالی طرح‌ها: شهرداری به عنوان متولیان اصلی ارائه خدمات شهری، برای تأمین هزینه‌های فعالیت‌های خود از چند منبع اصلی استفاده می‌کند، اما در زمان حاضر درآمد حاصل از عوارض و مالیات، نقش اصلی را در تأمین درآمدهای شهرداری‌ها ایفا می‌کنند و سایر منابع دیگر کمتر به صورت مطمئن مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرند. از دیدگاه اغلب تحلیل‌گران، نقش مشارکت مردم در تأمین مالی هزینه‌ها و خدمات شهری بیشتر در زمینه پرداخت عوارض و مالیات‌ها متجلی می‌گردد (همان). مشارکت در تأمین نیروی انسانی: مهم‌ترین عاملی که ظرفیت مشارکت در تأمین نیروی انسانی را مشخص می‌کند، اندازه و ترکیب جمعیت است. هر قدر جمعیت بین ۱۵ تا ۶۰ سال بیشتر باشد، بدیهی است که امکان تأمین نیروی انسانی داوطلب برای انجام امور بیشتر خواهد شد (همان). به طور کلی عواملی که ظرفیت مردم را برای مشارکت تعیین می‌کند، به شرح زیر است:

سطح سواد، میزان اعتماد اجتماعی مردم به یکدیگر، میزان باور به مؤثر بودن، ارزش افزوده سرانه در سال، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در نقاط شهری، تعداد وسایل نقلیه شهری، تعداد کارگاه‌های بازرگانی، تعداد انواع معاملات ثبت شده در دفاتر اسناد و املاک، ترکیب سنی جمعیت، میزان اوقات فراغت (طهماسبی، ۱۳۸۰، ۶۳) با توجه به مطالب بالا در میابیم که با افزایش تسهیلات بانکی، برنامه‌های شهرداری در زمینه بافت فرسوده و زیرساخت‌های فراهم شده در این زمینه بهتر و بیشتر خواهد بود و همچنین مدیریت شهری نیز می‌تواند به نحو مؤثرتری در تمامی جنبه‌ها اعم از اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... عمل نماید. البته بیشترین همبستگی بین شاخص‌های زیرساخت‌های فراهم شده برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده با تسهیلات تشویقی و کمترین آن مربوط به برنامه‌های شهرداری با تسهیلات تشویقی است. با توجه به سوال اول همبستگی مثبت بین شاخص‌ها پاسخ داده می‌شود و با توجه به همبستگی مثبت بین شاخص‌ها، با افزایش مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، برنامه‌های شهرداری و زیرساخت‌های فراهم شده در این زمینه به نحو بهتری عمل می‌نمایند و بالعکس و نیز با مشارکت بیشتر شهروندان مدیریت شهری نیز می‌تواند در همه ابعاد اجتماعی، اقتصادی، آموزشی و... به نحو مطلوبتری عمل نماید و بالعکس. پس با توجه به همبستگی مثبت بین شاخص‌ها سوال دوم هم پاسخ داده می‌شود.

راهکارها و پیشنهادات

- ۱- کاهش سود تشویقی و طولانی کردن زمان بازپرداخت تسهیلات اعطایی و افزایش میزان وام ساخت مسکن؛
- ۲- آسان سازی مراحل دریافت تسهیلات و آگاهی دادن متقاضیان جهت سیر مراحل قانونی؛
- ۳- ضرورت تهیه طرح بهسازی و نوسازی قبل از هر اقدام دیگر با مشارکت و جلب نظر اهالی؛
- ۴- همکاری و هماهنگی نهادهای مسئول نوسازی و بهسازی بافت فرسوده با یکدیگر؛
- ۶- کاهش قوانین دست و پاگیر و روان سازی مراحل انجام کار؛

۶- کمک های مالی جهت سکونت موقت در هنگام نوسازی؛

۷- ایجاد فضاهای عمومی و فرهنگی هر محله جهت بالا بردن انسجام محله‌ای شهروندان؛

منابع

- ابراهیم زاده، عیسی و ملکی، گل آفرین، تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده ی شهری (مطالعه ی موردی :بافت فرسوده ی شهر خرم آباد)، نشریه پژوهش های جغرافیای انسانی، ۱۳۹۱، شماره ۸۱، صص ۲۱۷-۲۳۴.
- اطلاعات اخذ شده از شهرداری تهران
- برک پور، ناصر، اسدی، ایرج (۱۳۸۷). گزارش نهایی طرح پژوهشی : نظریه‌های مدیریت و حکمروایی شهری، دانشگاه هنر، دانشکده معماری و شهرسازی .گروه شهرسازی.
- حاجی پور، خلیل (۱۳۸۶) مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم). اندیشه ایرانشهر، فصلنامه‌ای در زمینه شهرشناسی. سال دوم، شماره نهم و دهم.
- حبیبی، کیومرث(۱۳۸۵). بازسازی و بازسازی بافتهای قدیمی شهری (ویرایش اول). سازمان ساخت و ساز شهری و دانشگاه دانشگاه کردستان.
- حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان، ۱۶ و ۱۸ و ۴۹)
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱)، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران
- حناچی، پیروز (۱۳۸۶). بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی، مجله هفت شهر، سال دوم، شماره ۴، تابستان و پاییز
- داوود پور، زهره و نیک نیا، ملیحه، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی:بافت فرسوده کوی سجادیه)، فصلنامه آمایش محیط، ۱۳۹۰، شماره ۱۵، صص ۳۱-۵۹.
- رفعیان، مجتبی؛ حسین پور، علی (۱۳۹۰). حکمرانی خوب شهری از منظر نظریات شهرسازی، انتشارات طحان/هله.
- رهنمایی، محمد تقی و منصور، سید امیر، بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت (تهران)، فصلنامه علمی - پژوهشی شهر ایرانی اسلامی، ۱۳۸۹، شماره اول، صص ۵۹-۷۱
- سازمان نوسازی شهر تهران، اطلاعات آماری منطقه ۱۹ تهران.
- سازمان نوسازی منطقه ۱۹ شهر تهران، ۱۳۹۳.
- سالنامه آماری شهر تهران ۹۳-۱۳۸۵
- سایت شهرداری استان تهران
- سایت شهرداری منطقه ۱۹ شهر تهران <http://region19.tehran.ir>
- سیاف زاده، علیرضا، مدیریت شهری کلان شهر تهران (فرصت‌ها و چالش‌ها)، انتشارات امیرکبیر، ۱۳۹۲، ۱۹
- سنگی الهام، مجتبی رفیعیان. ۱۳۹۰. سنجش مطلوبیت سکونتی در توسعه میان افزای شهری با استفاده از مدل تصمیم‌گیری منطق فازی - نمونه موردی: منطقه ۱۹ شهرداری تهران، معماری و شهرسازی آرمانشهر، شماره ۱۱، صص ۳۶۱-۳۴۹.
- شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری. طرح جامع تهران. خلاصه دستاوردهای طرح سازمان مسکن و شهرسازی و شهرداری تهران، ۱۳۹۰
- طرح پروژه بافت‌های فرسوده مصوب، شهرداری منطقه ۱۹ تهران، ۱۳۹۰
- قلی پور، رحمت الله (۱۳۸۷). حکمرانی خوب و الگوی مناسب دولت، معاونت پژوهشی دانشگاه آزاد اسلامی، دفتر گسترش تولید علم.
- گیتاشناسی، واحد پژوهش و تالیف، اطلس تهران ۷۷. چاپ اول خرداد ۷۷.
- مرکز آمار ایران، «سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰».
- نهاد مدیریت و برنامه‌ریزی تهیه طرح های توسعه شهری تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری تهران- طرح تفصیلی منطقه ۱۹.
- وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۴

ویلیامز، کیتی و دیگران (۱۳۸۳). شکل پایدار شهری، ترجمه وراز مرادی مسیحی، تهران،

Larsen, Kristian(2005), New Urbanism's Role in Inner-City Neighborhood Revitalization, Housing Studies, 20:5, 795-813

Ajiaz, r(2009) Capacity building of municipal functionaries for good governance in india, jornalhabitate international number 34

Vilaplana, Begona, partnership and

networks as new mechanisms towards sustainable urban regeneration, development planning unit, university college London, 1998.