

## بررسی نقش مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده با رویکرد مدیریت شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران)

مجتبی امیری\* - دانشیار دانشکده مدیریت دانشگاه تهران  
اکبر نشاط - کارشناس ارشد مدیریت شهری دانشگاه تهران  
مجید نیکنایی - کارشناس ارشد شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی

پذیرش مقاله: ۱۳۹۲/۰۵/۱۰      تأیید نهایی: ۱۳۹۴/۱۱/۱۸

### چکیده

تحوّلات سریع ساختار شهری تهران در سال‌های اخیر، از موضوعاتی است که بر نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهری تأثیر گذاشته است. عمده‌ترین آسیب ناشی از این دگرگونی، ناسازگاری کالبدی است که در دو وجه ناهمگونی و ناپایداری بافت‌های قدیمی و فرسوده و نوساز و در ابعاد ناهنجاری‌های مختلف کالبدی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی نمایان شده است. در این زمینه، اجرای برنامه‌هایی مانند بهسازی، مرمت، زنده‌سازی، نوسازی و... با هدف تجدیدحیات شهری یا جلوگیری از افت شهری، از مهم‌ترین شیوه‌هایی است که در کانون توجه متخصصان و مجریان شهرسازی و ساختار مدیریت شهری قرار دارد و محور اصلی اجرای این برنامه‌ها، مشارکت شهروندان است. در میان مناطق مختلف شهر تهران، منطقه ۱۲، یکی از مهم‌ترین مراکز قدیمی و تاریخی شهر به‌شمار می‌آید که سهم عمده فضای کالبدی آن را بافت‌های فرسوده تشکیل می‌دهند. مطابق بررسی‌ها، مهم‌ترین مسئله بافت‌های فرسوده این منطقه، پایین‌بودن نقش مشارکت شهروندان در رویکرد مدیریت شهری و راهبردهای اتخاذشده طی سال‌های اخیر در جهت مرمت، توانمندسازی و حیات‌بخشی به آن‌هاست که در این مقاله به چپستی و چرایی آن پرداخته می‌شود. این پژوهش، با تحلیل توصیفی- کاربردی عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط، انتخاب شیوه‌های مختلف مشارکت شهروندان و سیاست‌هایی مناسب در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده اصلاح، تثبیت و ارائه شده و نشانگر آن است که حل مشکلات بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، با مدیریت شهری، مرمت و مشارکت مردم رابطه مستقیم دارد.

واژه‌های کلیدی: احیای شهری، بافت‌های فرسوده (ناکارآمد)، بهسازی و نوسازی شهری، مدیریت شهری، مشارکت.

## مقدمه

احیای بافت‌های فرسوده به‌ویژه در مراکز شهرهای بزرگ، یکی از مقوله‌های پیچیده‌ای است که همواره نگاه مدیران، کارشناسان و مردم را جلب کرده است؛ به‌ویژه اینکه در مراحل نوسازی و بهسازی شهری، ایجاد زیربنای سالم اقتصادی و برطرف کردن فقر مادی قشرهای ساکن آن از یک سو و همکاری و مشارکت مدیران و سایر دست‌اندرکاران ذی‌نفع و ذی‌نفوذ از سوی دیگر، دست‌کم این امید را به‌وجود می‌آورد که طرح‌هایی از این دست، نیمه‌کاره نخواهند ماند؛ بنابراین، امروزه در بیشتر مراکز شهری یا مجموعه‌های اجرایی، طرح‌های نوسازی و بهسازی که متشکل از همهٔ سازمان‌های درگیر و مشارکت آن‌هاست، در قالب مدیریت یکپارچه و مشارکتی انجام می‌گیرد (رفیعیان، ۱۳۸۹: ۶). از سوی دیگر، یکی از مهم‌ترین شاخص‌های مدیریتی پیش از هرگونه تصمیم‌گیری، مشارکت ساکنان و کسانی است که در مجموعهٔ بافت فرسوده و مراکز شهری، صاحب امتیاز و سرمایه‌اند (فلامکی، ۱۳۸۰: ۱۲). همان‌طور که در عنوان پژوهش بیان شد، به‌نظر می‌رسد مهم‌ترین دلیل تحقق‌نیافتن فرایند نوسازی و بهسازی در بافت‌های فرسوده، نبود انسجام و مشارکت مدیران و سایر اشخاص ذی‌نفوذ با ساکنان است؛ چراکه با گذشت سالیان متمادی از ضرورت نوسازی شهری در منطقهٔ ۱۲ و همچنین وجود مصوبات و پیگیری‌های بسیار، درصد بسیار ناچیزی از بافت‌های فرسودهٔ منطقه احیا شده است. منطقهٔ ۱۲ شهرداری تهران، به‌لحاظ داشتن بافت‌های قدیمی و مشکلات مختلف ناشی از آن، در ارائهٔ راهکارهای مختلف برای حل مشکلات بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، دچار چالش‌های متعدد است. با توجه به اهمیت مبحث نوسازی در این منطقه، در شرایطی که حدود ۳۰ درصد از سطح منطقه (مساحتی معادل ۴۹۵ هکتار) به بافت فرسوده تعلق دارد، متأسفانه پیشرفت نوسازی بافت فرسوده در سال ۱۳۹۱، کمتر از یک درصد بوده است (الگوی توسعهٔ منطقهٔ ۱۲: ۱۳۸۵: ۱۲).

در این مقاله، ابعاد مختلف مشارکت شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری و مشکلات مختلف بافت‌های فرسوده، سیر مسائل و اقدامات قانونی و تاریخی انجام‌شده در این زمینه در منطقه، با رویکرد مدیریت شهری و با استفاده از روش‌های آماری (همبستگی) مطالعه می‌شود. درنهایت، به جمع‌بندی این موضوع می‌پردازیم که آیا از طریق مدیریت مشارکتی می‌توان به بهسازی و نوسازی بافت فرسودهٔ منطقهٔ ۱۲ شهرداری تهران دست یافت. در این پژوهش، نقش مدیریت مشارکتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در منطقهٔ ۱۲ شهرداری تهران، با توجه به موقعیت راهبردی آن، بررسی و نحوهٔ تعامل میان مدیریت اجرایی، نهاد سیاست‌گذاری، مردم و سایر عوامل ذی‌نفع و ذی‌نفوذ در بهسازی و نوسازی شهری مطالعه می‌شود. همچنین مشخص می‌شود عواملی مانند ناهماهنگی میان عوامل ذی‌مدخل در این موضوع، تا چه حد در آن تأثیرگذار است و چگونه از سرعت‌بخشیدن به احیای بافت‌های فرسوده جلوگیری می‌کند (اختری، ۱۳۸۹: ۱۶).

اگرچه از نظر محتوایی، احیا و نوسازی بافت‌های قدیمی در شهرها سابقه‌ای نسبتاً طولانی دارد، بیشتر این بهسازی‌ها، مرمت‌ها و باززنده‌سازی‌های کالبدی‌های قدیمی به سبک جدید، از حدود یک قرن پیش آغاز شده است. پیشینهٔ پژوهش درمورد بافت‌های موجود شهر به‌طور عام و بافت‌های فرسوده به‌طور خاص نیز به حدود چند دههٔ پیش برمی‌گردد. مشارکت شهروندان در مسائل شهری با هدف توانمندسازی جوامع و اجتماعات محلی نیز مقوله‌ای است که ابتدا در اواخر دههٔ ۱۹۵۰ و اوایل دههٔ ۱۹۶۰ در آمریکا شکل گرفت و در نیمهٔ دوم دههٔ ۱۹۶۰ در انگلستان مطرح شد. پس از آن، کشورهای دموکراتیک دیگر از آن استقبال کردند. نفوذ این ادبیات به ایران در دهه‌های اخیر، به ایجاد زمینه‌های تغییر رویکردهای مشارکتی از دیدگاه سنتی به مدرن منجر شد (حبیبی و سعیدی، ۱۳۸۴: ۲۱).

هدف کلی این پژوهش، شناخت نقش مشارکت شهروندان در زمینهٔ مدیریت شهری بافت‌های فرسودهٔ منطقهٔ ۱۲

است. علاوه بر این، اهداف جزئی‌تری مانند تهیه برنامه نوسازی و بهسازی مبتنی بر دیدگاه‌های نظام‌مند و متناسب با شرایط حاکم بر بافت‌های فرسوده، شناخت عوامل مؤثر بر رفتارهای مشارکتی در مدیریت اجرایی نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، شناسایی ابعاد مختلف مشارکت شهروندان در فرایند بهسازی و نوسازی محدوده بافت فرسوده شهرداری منطقه ۱۲ تهران و اثرگذاری مشارکت شهروندان بر حل مشکلات بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران در نظر گرفته می‌شود.

طرح سؤال به‌عنوان ارائه‌کننده دیدگاه اصلی یک پژوهش، در فرایند بررسی آن اهمیت ویژه‌ای دارد. با توجه به اهداف، ضرورت‌ها و نیازهای مسئله، بهترین پرسش‌هایی را که گویای نیازهای موضوع باشد، می‌توان در قالب زیر تعریف کرد:

- رابطه میان مشارکت شهروندان و اجرای موفق برنامه‌ها و فعالیت بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران چگونه است؟
- زیرساخت‌ها و نهادهای مرتبط برای تحقق مدیریت مشارکتی در طرح‌های نوسازی و بهسازی منطقه ۱۲ شامل چه مواردی بوده است؟

### مبانی نظری پژوهش

علی‌رغم تنوع رویکردها و مبانی نظری هدایتگر، تعریف و مواجهه با مسئله فرسودگی بافت شهری، به‌طور کلی می‌توان مداخله در مدیریت این بافت‌ها را در قالب سه سیاست مهم دسته‌بندی کرد (حبیبی، ۱۳۸۷: ۱۲۰-۱۲۳):

الف) بهسازی<sup>۱</sup>: بهسازی شهری به مجموعه مداخله‌هایی از اصلاح وضع بناها، فضاها و محله‌های شهری گفته می‌شود که راهبرد اساسی آن، وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت‌بخش در این بافت‌هاست. فعالیت بهسازی، با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود بافت، در راستای تقویت جنبه‌های مثبت و کاهش جوانب منفی وضعیت آن صورت می‌گیرد (حبیبی، ۱۳۸۴: ۶۳).

ب) نوسازی<sup>۲</sup>: در این نوع مداخله، وفاداری به گذشته انعطاف‌پذیری بیشتری دارد و برحسب مورد، شامل مداخله اندک تا تغییر می‌شود. فعالیت نوسازی، با هدف افزایش کارایی، بهره‌وری و بازگرداندن حیات شهری به بافت صورت می‌گیرد و از طریق نوکردن و توان‌بخشی حیات شهری انجام می‌شود (عندلیب، ۱۳۸۵: ۲۰).

ج) بازسازی<sup>۳</sup>: در این نوع مداخله، نه تنها هیچ الزامی برای حفظ گذشته وجود ندارد، بلکه با هدف ایجاد شرایط جدید بهزیستی کالبدی- فضایی و از طریق تخریب، پاک‌سازی و دوباره‌سازی صورت می‌گیرد (هدایت‌نیا، ۱۳۸۶: ۱۱۵).

### مبانی فکری مدیریت مشارکتی

مشارکت اجتماعی، پدیده‌ای چندبعدی است که تحقق آن نیازمند شرایط و الزامات خاص است و هریک از دیدگاه‌ها و نظریه‌ها به بخشی از آن اشاره کرده‌اند. رفتار مشارکتی، متأثر از زمینه‌های ذهنی و عینی است که قسمتی از آن شامل ویژگی‌های درونی و بخشی بیرونی می‌شود (حبیبی و رضوانی، ۱۳۸۴: ۵). این عناصر، در ارتباط متقابل میان اعضای جامعه در کنش‌های اجتماعی شکل می‌گیرند و به‌وسیله ساختار جامعه مشروط می‌شوند. به همین دلیل است که انسان

باید در موقعیت واقعی تصمیم بگیرد که چه کاری انجام دهد و چگونه رفتار کند. در مجموع، سه عنصر مهم و اصلی دولت، شهرداری‌ها و مردم، در بازسازی بافت‌های فرسوده شهری دخیل‌اند که بازیگران عرصه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده به‌شمار می‌روند. عمل مشارکت، با مفاهیم همبستگی، همکاری، همیاری، اتحاد، انجمن و نظایر آن همراه است (اسدیان، ۱۳۹۰: ۱۲۳).

### نظریه دوره نوین در مورد سبک مدیریت مشارکتی

تئوری نظام- که آن را تئوری نوین نیز می‌نامند- برای برطرف کردن نارسایی‌ها و یکسوتنگی‌ها و جزءینی مکتب کلاسیک و نئوکلاسیک به‌وجود آمد. در این تئوری، سازمان به‌عنوان نظام اجتماعی که حالت دینامیک دارد و همواره در حال تغییر و تحول و تعامل با محیط است، ارائه شده است و همین عملکرد پویا، ادامه حیات و بقای نظام را تضمین می‌کند (اسدیان، ۱۳۹۰: ۱۲۱). اگر افراد استقلال بیشتری در کار پیدا کنند، در تصمیم‌گیری نقش مهم‌تری خواهند داشت و با مدیریت، روابط بهتری برقرار خواهند کرد (سجادی‌پور، ۱۳۹۰: ۹۸). در این چارچوب، نظریه‌های متعددی در زمینه برنامه‌ریزی و مدیریت مشارکتی و مشارکت مردم در ساخت شهرها، از نیمه دوم دهه ۱۹۶۰ به این سو مطرح شده است (سیدیان، ۱۳۸۸: ۳۳-۳۵). با بررسی مبانی فکری مدیریت مشارکتی و نظریه دوره نوین در مورد سبک‌های مدیریت مشارکتی، باید اذعان داشت که در انواع مداخله‌های مورد انتظار در بافت‌های فرسوده نظیر بهسازی، نوسازی و بازسازی، امکان بهره‌مندی از الگوهای مشارکتی وجود دارد و هریک با توجه به نوع مداخله، در بهبود عملکرد این الگو تأثیرگذارند.

### معیارهای شناسایی بافت فرسوده

تشریح مفاهیم مربوط به بافت فرسوده، موجب شناخت دقیق‌تر این بافت‌ها و تمایز آن با سایر بافت‌های شهری می‌شود. **بافت شهری:** عبارت است از دانه‌بندی و درهم‌تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به‌تبع ویژگی‌های محیط طبیعی و به‌ویژه توپوگرافی، در محدوده شهر یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهری، به‌طور فشرده یا گسسته و با نظم خاص جایگزین شده‌اند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴: ۳).

**فرسودگی:** منظور از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی بافت در مقایسه با میانگین بافت‌های شهری مکان مورد بررسی است. فرسودگی در بافت و عناصر درونی آن، یا به‌دلیل قدمت به‌وجود می‌آید یا به‌علت نبود برنامه توسعه و نظارت کافی بر شکل‌گیری بافت صورت می‌پذیرد. معیار شناسایی بافت فرسوده، برمبنای مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی، شامل سه شاخص زیر است (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۹: ۶).

**ناپایداری:** این شاخص، نشانگر تأمین‌نشدن سیستم سازه‌ای مناسب و غیرمقاوم برای بناهاست.

**نفوذناپذیری:** این شاخص، نشان‌دهنده نبود دسترسی‌های مناسب یا مسیرهایی با عرض محدود برای خودروهاست.

**ریزدانگی:** این شاخص نیز فشرده‌گی بافت و کثرت قطعات کوچک با مساحت اندک را نشان می‌دهد. مبنای شناسایی بافت‌های فرسوده، بلوک‌های شهری است (بلوک‌های شهری که ۵۰ درصد قطعات آن‌ها مشمول یکی از معیارهای فوق باشند، فرسوده به‌شمار می‌آیند) (خانی، ۱۳۸۸: ۱۴).

اگرچه از نظر محتوایی، احیا و نوسازی بافت‌های قدیمی در شهرها سابقه نسبتاً طولانی دارد، این بهسازی، مرمت و باززنده‌سازی کالبد‌های قدیمی به سبک جدید، از حدود یک قرن پیش آغاز شده است. از اولین کسانی که در زمینه احیا و نوسازی بافت‌های قدیمی، نظریه‌های خود را عرضه کرده‌اند، می‌توان به جان راسکین (۱۸۱۸-۱۹۰۰)، کامپلوزیته

(۱۸۴۳-۱۹۰۳)، مامفورد (۱۸۹۵) و... اشاره کرد، اما پیشینه پژوهش درمورد بافت‌های شهر به‌طور عام و بافت‌های فرسوده به‌طور خاص به چند دهه اخیر برمی‌گردد. در همین زمینه، بهسازی و نوسازی بافت‌ها در دهه‌های اخیر، بخش مهمی از برنامه‌ریزی، شهرسازی و مدیریت شهری در شهرهای کنونی جهان تلقی می‌شود. در ایران نیز این نهضت از گذشته دور آغاز شده و تلاش‌های بسیاری که در دوره‌های باستان و اسلامی در توانمندسازی محله‌ای شده است، بیانگر این فرایند است. آقای حبیبی در *از شار تا شهر*، کاملاً به این برنامه‌ها اشاره کرد. ملاحظه آثار عزیزی در سال ۱۳۷۹ (تحلیل فرایند توسعه شهری معاصر در ایران / منصور فلامکی در سال ۱۳۵۶) با عنوان *زنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی*، بهسازی و نوسازی شهری یا شماعی و سایر موارد، نشانگر توجه اندیشمندان به این موضوع طی سال‌های اخیر بوده است (منزوی، ۱۳۸۹: ۴).

## روش پژوهش

در بخش تحلیل اسناد، اسناد موجود در سازمان نوسازی و طرح تفصیلی منطقه، به تفصیل بررسی می‌شود. در بخش فراتحلیل نیز پژوهش‌های سازمان نوسازی و مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران درمورد نظام‌های مشارکت و مداخله در بافت فرسوده شهر تهران تحلیل و بررسی شد. برای اینکه داده‌های حاصل از روش‌های پیشین اعتبار بیشتری داشته باشند، از تکنیک مصاحبه استفاده شد. جامعه هدف در این تکنیک، سه گروه عمده از ذی‌نفعان بافت فرسوده شامل ساکنان منطقه ۱۲، تسهیلات‌گران دفاتر نوسازی و مدیران شهری در حوزه نوسازی و بهسازی بافت فرسوده هستند. براساس روش‌هایی که به منظور گردآوری اطلاعات به کار رفت، از روش تحلیل محتوا و تحلیل مصاحبه، برای تحلیل داده‌ها و تجزیه و تحلیل آن‌ها استفاده شد.

این پژوهش توصیفی-تحلیلی است و با مطالعات کتابخانه‌ای، بازدیدهای میدانی، مصاحبه با مدیران مسئول و جمع‌آوری دیدگاه‌های شهروندان از طریق پرسشنامه و پیمایشی انجام گرفته است. پس از جمع‌آوری تمامی اطلاعات توصیفی، فراوانی‌های فوق به صورت نسبی محاسبه شدند. در این مرحله از روش کای اسکور و فرضیه پژوهش استفاده شد و ارتباط میان مدیریت مشارکتی با بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در این زمینه بررسی شد. درنهایت، در تعامل این دلایل و با استفاده از شاخص‌های زیر راهکارهایی پیشنهاد می‌شود:

- تعیین بافت‌های فرسوده شهری (ناکارآمدی کالبدی)؛
- شاخص‌های جمعیتی، اقتصادی و... (بافت‌های از کار افتاده)؛
- تبیین ویژگی‌های عمومی بافت‌های ناکارآمد (عمر، مصالح، دسترسی‌ها و...)
- تبیین بافت‌های قدیمی از منظر میراث فرهنگی و تاریخی.

**الف) روش گردآوری اطلاعات:** بیشترین سهم در بخش گردآوری، به پرسشنامه، مصاحبه و فیش‌برداری کتابخانه‌ای مربوط می‌شود. از کتاب‌ها و مقاله‌های متعدد نیز در این پژوهش بهره گرفته شده است.

**ب) جامعه آماری:** جامعه آماری پژوهش، شامل ساکنان منطقه ۱۲ به‌ویژه نواحی ۲ و ۴ است که بیشترین سهم را در بافت‌های فرسوده منطقه دارند.

**ج) متغیرهای پژوهش:** در پژوهش حاضر، مشارکت شهروندان، سیاست‌ها و تصمیم‌های مقطعی مدیریت، متغیرهای مستقل و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و بافت‌های ناکارآمد، متغیرهای وابسته‌اند.

**د) روش تجزیه و تحلیل یافته‌ها:** پس از جمع‌آوری داده‌ها از طریق پرسشنامه و ورود آن‌ها به نرم‌افزار بسته آماری برای علوم اجتماعی<sup>۱</sup>، داده‌ها به دو روش توصیفی و استنباطی تجزیه و تحلیل شدند. فرضیه برپایه وابستگی و رابطه چند متغیر پایه‌گذاری شد. هدف نهایی این پژوهش، فراهم کردن شناختی دقیق از تأثیر مدیریت مشارکتی (مشارکت شهروندان) بر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده است.

## بحث و یافته‌ها

### شناخت محدوده مطالعاتی پژوهش

منطقه ۱۲ شهرداری تهران، با وسعت ۱۶۹۱ هکتار (۲/۳ درصد مساحت تهران) و جمعیت ۳۶۵ هزار نفر در سال ۱۳۹۰، بیش از سه‌چهارم تهران ناصری (مرکز تاریخی تهران) را پوشش می‌دهد. این منطقه از شمال به مناطق ۶ و ۷ (خیابان انقلاب)، از شرق به مناطق ۱۳ و ۱۴ (خیابان ۱۷ شهریور)، از جنوب به مناطق ۱۵ و ۱۶ (خیابان شوش) و از غرب به منطقه ۱۱ (خیابان حافظ و وحدت اسلامی) محدود می‌شود. براساس مطالعات طرح تفصیلی، بیش از ۳۴ درصد محدوده، 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 تخریب روزافزون است (طرح تفصیلی منطقه ۱۲، ۱۳۸۶: ۷).



نقشه ۱. موقعیت قرارگیری منطقه ۱۲ شهرداری تهران



نقشه ۲. موقعیت پهنه‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران

### ابعاد شناختی و معیارهای بافت‌های فرسوده

فرسودگی، یکی از مهم‌ترین مسائل فضاهای شهری است که سبب بی‌سازمانی و ازدست‌رفتن تعادل و تناسب می‌شود. بافت‌های فرسوده، اغلب ویژگی‌ها و ساختار خاص جمعیتی، فرهنگی و کالبدی را دارند که با اتخاذ تدابیر مناسب به‌منظور پیشگیری از خطرها و آسیب‌های احتمالی، نقش مثبتی در بقای فضای شهری بازی می‌کنند. افزایش امنیت، قدرت و استحکام این بافت‌ها سبب افزایش دوام و یکپارچگی فضای شهر می‌شود (منزوی، ۱۳۸۹: ۲).

رویکرد ساماندهی بافت‌های فرسوده در منطقه ۱۲ بر اصول زیر استوار است:

- از روش تخریب کامل و نوسازی این محله‌ها به‌طور جدی خودداری شود و روش مرمت شهری و تجدید حیات و باززنده‌سازی به‌کار گرفته شود؛
- ساختار عمومی محله‌ها به‌منظور حفظ لایه‌های آشکار و پنهان خاطره شهروندان که در گذرها، نشانه‌ها، مکان‌ها و فضاها دوام یافته حفظ شود؛
- با ایجاد فضاهای عمومی هم‌پیوند (خیابان‌ها، میدان‌ها، پارک‌ها و فضاهای سبز و باز) تباین میان لبه‌های آباد و درون فرسوده محله‌ها برداشته شود؛
- کیفیت محیط زندگی ساکنان و پایداری توسعه، از طریق مشارکت‌دادن مردم در فرایند بهسازی و نوسازی، از آغاز تا پایان تضمین شود.

دلایل مداخله و ساماندهی بافت‌های مسکونی فرسوده در منطقه ۱۲ به قرار زیر است:

- قدمت و بی‌دوام‌بودن بیشتر ساختمان‌ها و تعداد اندک ساخت‌وسازهای جدید؛
- نفوذپذیری ضعیف برای دسترسی به بافت درونی محله‌ها؛
- نبود یا کمبود شدید خدمات و زیرساخت‌ها؛
- وجود ناهنجاری‌های اجتماعی و فرهنگی به‌دلیل اسکان اقشار حاشیه‌ای جامعه در بناهای فرسوده و مخروبه و گریز خانوارهای قدیمی؛

- تشویق مردم به تجمیع و ایجاد تسهیلات مالی برای مجموعه‌سازی؛
  - تمرکز بخش عمومی و بخش دولتی بر تأمین زیرساخت و ساماندهی فضاهای عمومی و تأمین خدمات به‌منظور افزایش کیفیتی محیطی؛
  - تهیه طرح‌های پیشاهنگ با استفاده از منابع مالی متمرکز (از قبیل اعتبار تخصیصی بانک جهانی) به‌منظور الگوسازی و تشویق توسعه (طرح تفصیلی منطقه ۱۲، ۱۳۸۶: ۱۱۰).
- براین‌اساس، یکی از گزینه‌های مطرح برای اصلاح بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران، پیاده‌سازی الگوی مشارکت در سطح بافت‌های فرسوده این منطقه براساس تدوین ضوابط و مقررات ویژه برای مجموعه‌سازی و منفردسازی است که بر مبنای آن، سنجه‌های مختلف برای مشارکت ساختار مدیریت شهری و شهروندان منطقه ۱۲ شهرداری تهران تعریف شده است.

### سنجه‌های پژوهش

#### الف) نقش مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری

در این پژوهش، نقش مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری، با استفاده از هفت گویه سنجش شد. طیف این نمرات از بسیار زیاد (با کد ۵) تا بسیار کم (با کد ۱) است که نمره بیشتر نشانگر نقش پررنگ‌تر مدیریت شهری در نوسازی بافت‌های فرسوده و نمره کمتر نشان‌دهنده نقش کم‌رنگ‌تر مدیریت شهری در این حوزه است. مقدار آلفا برای این مقیاس،  $0/78$  است که پایایی بالای آن را نشان می‌دهد.

#### ب) مشارکت شهروندان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری

مقیاس مشارکت شهروندان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری در چهار گویه سنجش و بررسی شد. طیف این نمرات از بسیار زیاد (با کد ۵) تا بسیار کم (با کد ۱) است که نمره بیشتر نشانگر نقش پررنگ‌تر مدیریت شهری در نوسازی بافت‌های فرسوده و نمره پایین‌تر نشان‌دهنده نقش کم‌رنگ‌تر مدیریت شهری در این حوزه است. مقدار آلفا برای این مقیاس  $0/82$  است که دلالت بر پایایی بالای آن دارد.

### یافته‌های توصیفی حاصل بررسی سنجه‌های پژوهش

#### الف) بررسی بافت نمونه آماری (جدول ۱)

در جدول ۱ جزئیات و مشخصه‌های پاسخگویان برای رسیدن به مباحث تحلیلی مشاهده می‌شود.

#### ب) بررسی نظر پاسخگویان درباره اهمیت نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری (جدول ۲)

نتایج نشان می‌دهد اکثریت قریب به اتفاق پاسخگویان اهمیت زیادی برای نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری قائل‌اند ( $M=4/78$ ;  $SD=0/48$ ) و اعتقاد دارند که این نوسازی، به توسعه مبلمان شهری (پیاده‌روسازی، نورپردازی، زیباسازی، توسعه فضای سبز و...) منجر می‌شود ( $M=4/62$ ;  $SD=0/54$ ).



جدول ۱. توزیع نسبی پاسخگویان برحسب متغیرهای زمینه‌ای

متغیرها	طبقات	فراوانی	درصد	آماره‌ها	متغیرها	طبقات	فراوانی	درصد	آماره‌ها
جنس	مرد	۱۰۵	۷۰	-	شغل	استاد دانشگاه	۵	۳/۳	-
	زن	۴۵	۳۰	-		کارمند	۴۴	۲۹/۳	-
سن	کل	۱۵۰	۱۰۰	-	آزاد	۵۸	۳۸/۷	-	-
	۲۴ تا ۳۰ سال	۴۹	۳۲/۷	Min= ۲۴	کارگر	۱۳	۸/۷	-	-
	۳۱ تا ۴۰ سال	۴۶	۳۰/۷	Max= ۶۰	خانه‌دار	۱۷	۱۱/۳	-	-
	۴۱ تا ۵۰ سال	۴۷	۳۱/۳	M= ۳۷/۵۵	بیکار	۱۳	۸/۷	-	-
تحصیلات	۵۱ سال و بالاتر	۸	۵/۳	SD= ۹/۰۴	کل	۱۵۰	۱۰۰	-	-
	کل	۱۵۰	۱۰۰	-	۱ تا ۱۰ سال	۳۲	۲۱/۳	Min = ۱	-
	ابتدایی	۱۲	۸	-	۱۱ تا ۲۰ سال	۱۷	۱۱/۳	Max= ۲۰	-
	راهنمایی	۲۱	۱۴	-	۲۱ تا ۳۰ سال	۶۹	۴۶	M = ۲۳/۹۵	-
	دیپلم	۵۵	۳۶/۷	-	۳۱ سال و بالاتر	۳۲	۲۱/۳	SD = ۱۲/۶۱	-
	فوق‌دیپلم	۸	۵/۳	-	مالکیت منزل	مالک	۱۰۰	۶۶/۷	-
تحصیلات	کارشناسی	۲۸	۱۸/۷	-	مستأجر	۵۰	۳۳/۳	-	-
	کارشناسی ارشد	۱۶	۱۰/۷	-	کل	۱۵۰	۱۰۰	-	-
	دکتری	۱۰	۶/۷	-	کل	۱۵۰	۱۰۰	-	-
کل	۱۵۰	۱۰۰	-						

منبع: نگارندگان

جدول ۲. توزیع نسبی پاسخگویان برحسب نظر آن‌ها درباره اهمیت نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری

ردیف	گویه‌ها	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد	M	SD
۱	نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را تا چه اندازه ضروری و مهم می‌دانید؟	۰	۰	۴	۲۵	۱۲۱		
۲	نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری تا چه اندازه در توسعه مللمان شهری (پیاوردوسازی، نورپردازی، زیباسازی، توسعه فضای سبز و...) نقش دارد؟	۰	۰	۲/۷	۲۳/۷	۶۴/۷	۴/۶۲	۰/۵۴

منبع: نگارندگان

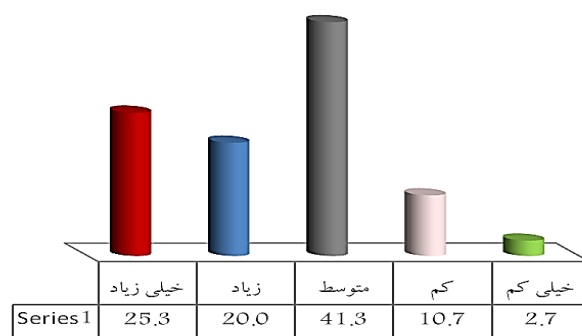
### ج) بررسی نظرات پاسخگویان درباره نقش مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری (جدول ۳)

بررسی نقش مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری نشان داد اگرچه پاسخگویان به لحاظ نظری معتقدند مدیریت شهری (M=۴/۲۵؛ SD=۰/۷۹) و مدیریت یکپارچه شهری (M=۴/۲۶؛ SD=۰/۷۹) نقش زیادی در این حوزه دارد، به سیاست‌ها و تصمیم‌های شهرداری تهران (منطقه ۱۲) در سال‌های اخیر در مورد حل مشکل فرسودگی بناها (M=۳/۲۱؛ SD=۰/۶۲) اطمینان نسبتاً متوسطی دارند و بر این باورند که تسهیلات سازمان‌های مسئول در نوسازی بافت‌های فرسوده در حد متوسطی، افراد متأثر از آن را به فرایند مشارکت جلب کرده است (M=۳/۰۹؛ SD=۰/۹۹). یافته دیگر جدول ۳ این است که اگرچه میانگین اعتقاد پاسخگویان به نقش مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری بالاست (M=۳/۵۵)، انحراف معیار آن نیز بالاست (SD=۱/۰۷) و پراکندگی زیاد دیدگاه‌های پاسخگویان را در این زمینه نشان می‌دهد.

جدول ۳. توزیع نسبی پاسخگویان برحسب نقش مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری

ردیف	گویه‌ها	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد	M	SD
۱	مدیریت شهری تا چه حد در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده نقش دارد؟	F	۰	۴	۲۰	۶۰	۴/۲۵	۰/۷۹
		%	۰	۲/۷	۱۳/۳	۴۰	۴۴	
۲	مدیریت شهری یکپارچه، تا چه حد در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده مؤثر است؟	F	۳	۰	۱۴	۷۱	۴/۲۶	۰/۷۹
		%	۲	۰	۹/۳	۴۷/۳	۴۱/۳	
۳	تا چه حد به اتخاذ سیاست‌ها و تصمیم‌های شهرداری تهران (منطقه ۱۲) در سال‌های اخیر برای حل مشکل فرسودگی بناها اطمینان دارید؟	F	۰	۱۶	۸۷	۴۷	۳/۲۱	۰/۶۲
		%	۰	۱۰/۷	۵۸	۳۱/۳	۰	
۴	بسترسازی و آموزش و اطلاع‌رسانی درمورد مشوق‌های ارائه‌شده در سازمان‌های ذی‌ربط به بخش خصوصی تا چه حد مناسب است؟	F	۱۲	۲۶	۱۰۴	۴	۲/۷۵	۰/۷۵
		%	۸	۱۷/۳	۶۹/۳	۲/۷	۲/۷	
۵	میزان تأثیرگذاری و هماهنگی میان سازمان‌های مسئول در نوسازی شهری (دولت، شورای شهر، مجلس، بخش خصوصی و شهرداری) به‌ویژه از طریق مشارکت مردمی و تعامل بین‌سازمانی را تا چه حد می‌دانید؟	F	۸	۲۴	۶۵	۲۸	۳/۲۵	۱/۰۸
		%	۵/۳	۱۶	۴۳/۳	۱۸/۷	۱۶/۷	
۶	تسهیلات ارائه‌شده در سازمان‌های دخیل در نوسازی بافت‌های فرسوده، تا چه حد افراد متأثر از آن را به فرایند مشارکت جلب کرده است؟	F	۴	۳۷	۶۷	۲۵	۳/۰۹	۰/۹۹
		%	۲/۷	۲۴/۷	۴۴/۷	۱۶/۷	۱۱/۳	
۷	ارائه بسته‌های تشویقی (معافیت‌های مالیاتی، تسهیلات بانکی و...) از سوی سازمان‌های ذی‌ربط به بخش خصوصی برای تشویق آن‌ها به نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، تا چه حد مؤثر است؟	F	۴	۹	۱۲	۵۱	۴/۲۱	۱/۰۰
		%	۲/۷	۶	۸	۳۴	۴۹/۳	
۸	شاخص کل نقش مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری	F	۴	۱۶	۶۲	۳۰	۳/۵۵	۱/۰۷
		%	۲/۷	۱۰/۷	۴۱/۳	۲۰	۲۵/۳	

منبع: نگارندگان



نمودار ۱. نقش مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری (جدول ۳)

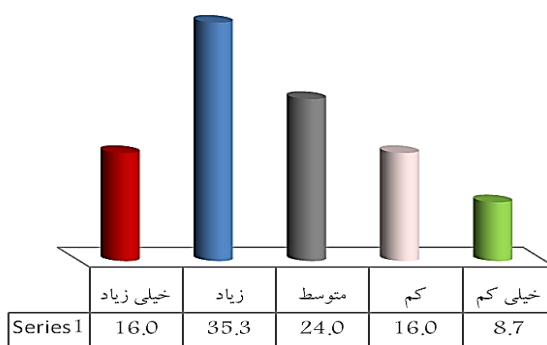
د) بررسی میزان مشارکت پاسخگویان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری

اطلاعات جدول ۴ از یک سو نشانگر تمایل بالای پاسخگویان برای مشارکت در پروژه نوسازی بافت‌های فرسوده است ( $M=4/12$ ;  $SD=0/69$ ) و از سوی دیگر، نشان از آشنایی اندک این پاسخگویان با قوانین و شرایط همکاری با سازمان‌های مرتبط با نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و همچنین پروژه‌های نوسازی و بهسازی شهری دارد ( $M=2/55$ ;  $SD=0/93$ ). شاخص کل مشارکت پاسخگویان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری نیز نشانگر میزان متوسط روبه‌بالای مشارکت آنان در این زمینه است ( $M=3/34$ ;  $SD=1/18$ )، اما باید توجه داشت اگرچه میانگین این مشارکت متوسط رو به بالاست، انحراف استاندارد آن نیز بالاست ( $1/18$ ). این مسئله، پراکندگی بالای گرایش پاسخگویان در این زمینه را نشان می‌دهد.

جدول ۴. توزیع نسبی پاسخگویان برحسب میزان مشارکت شهروندان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری

ردیف	گویه‌ها	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد	M	SD
۱	در صورتی که شهرداری زمینه ساخت و ساز بافت فرسوده‌ای را که در آن ساکن هستید، فراهم کند، تا چه حد موافقت تا تحت پروژه‌های مجموعه‌سازی، به‌طور موقت در ساختمان‌های جدید تا تکمیل آن‌ها ساکن شوید؟	۰	۰	۲۸	۷۶	۴۶	۴/۱۲	۰/۶۹
۲	تا چه اندازه حاضر به همکاری و مشارکت و ارائه نظر به شهرداری در مورد نوسازی بافت فرسوده منطقه هستید؟	۴	۱۷	۲۵	۸۴	۲۰	۳/۶۶	۰/۹۴
۳	به نظر شما، تا چه حد بسترهای لازم در جهت مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی، به‌ویژه برای ساکنان محله‌های منطقه ۱۲ وجود دارد؟	۴	۳۲	۷۹	۳۰	۵	۳/۰۰	۰/۸۱
۴	تا چه حد با قوانین و شرایط همکاری با سازمان‌های مرتبط با نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و همچنین پروژه‌های نوسازی و بهسازی شهری آشنایی دارید؟	۱۷	۵۸	۵۴	۱۷	۴	۲/۵۵	۰/۹۳
	شاخص کل مشارکت پاسخگویان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری	۱۳	۱۶	۳۶	۳۵/۳	۲۴	۳/۳۴	۱/۱۸

منبع: نگارندگان



نمودار ۲. مشارکت پاسخگویان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری (جدول ۴)

و) بررسی نظر پاسخگویان درباره مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تسریع در حوزه نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری

درباره نقش عوامل مؤثر بر تسریع در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده، پاسخگویان قائل به چهار عامل هستند و ۶۳/۳ درصد آن‌ها بر این باورند که همه این چهار عامل به اتفاق یکدیگر نقش مهمی در این زمینه دارند. علاوه بر این، از میان این چهار عامل، اعتقاد آنان به نقش مشارکت مردمی (۱۴/۷ درصد) بیشتر از سه عامل دیگر است.

جدول ۵. توزیع نسبی پاسخگویان برحسب مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تسریع در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

عوامل	فراوانی	درصد
نقش شهرداری در تدوین ضوابط	۱۳	۸/۷
نقش دولت در هماهنگی میان مدیریت اجرایی	۱۶	۱۰/۷
نقش مشارکت مردم	۲۲	۱۴/۷
نقش بخش خصوصی	۴	۲/۷
همه موارد	۹۵	۶۳/۳
کل	۱۵۰	۱۰۰

منبع: نگارندگان

### یافته‌های استنباطی از بررسی سنجه‌های پژوهش

الف) فرضیه اول: میزان مشارکت شهروندان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری اندک است.

اولین فرضیه، به میزان مشارکت شهروندان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری مربوط می‌شود. برای آزمون این فرضیه، از آزمون کای اسکور نیکوی برازشی استفاده شده است. نتایج آزمون نشان می‌دهد با اطمینان ۰/۹۹ و سطح خطای کوچک‌تر از ۰/۰۱، تفاوت آماری معناداری میان فراوانی‌های مشاهده‌شده و فراوانی‌های مورد انتظار وجود دارد ( $\chi^2 = 30/867$ ). مقایسه این فراوانی‌ها نیز نشانگر برتری فراوانی‌های مشارکت زیاد در مقایسه با مشارکت اندک شهروندان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری است؛ به طوری که ۷۷ نفر از شهروندان، مشارکت بسیاری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری دارند و در مقابل، میزان مشارکت ۳۷ نفر از آنان در این حوزه اندک است. از این‌رو، فرضیه اول مبنی بر مشارکت اندک شهروندان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری رد می‌شود و در مقابل، فرضیه صفر مبنی بر بالا بودن مشارکت آنان در این حوزه تأیید می‌شود.

جدول ۶. آزمون مشارکت شهروندان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری

طبقات	فراوانی مشاهده‌شده	فراوانی مورد انتظار	باقیمانده	مقدار $\chi^2$	درجه آزادی (df)	مقدار احتمال (P)
بسیار کم	۱۳	۳۰	-۱۷	۳۰/۸۶۷	۴	۰/۰۰۰
کم	۲۴	۳۰	-۶			
متوسط	۳۶	۳۰	۶			
زیاد	۵۳	۳۰	۲۳			
بسیار زیاد	۲۴	۳۰	-۶			
کل	۱۵۰	-	-			

منبع: نگارندگان

ب) فرضیه دوم: مدیریت شهری نقش مهمی در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری دارد. نتایج آزمون کای اسکوئر نیکوی برازشی نشان داد با اطمینان ۰/۹۹ و سطح خطای کوچک‌تر از ۰/۰۱، تفاوت آماری معناداری بین فراوانی‌های مشاهده‌شده و فراوانی‌های مورد انتظار وجود دارد ( $\chi^2 = ۶۵/۳۳۳$ ). مقایسه این فراوانی‌ها نیز نشانگر برتری فراوانی‌های نقش زیاد در مقایسه با نقش کم مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری است؛ به طوری که ۶۸ نفر از شهروندان، در طبقات بسیار زیاد و زیاد قرار می‌گیرند و تنها ۲۰ نفر از آن‌ها در طبقات بسیار کم و کم قرار دارند؛ بنابراین، فرضیه اول پژوهش مبنی بر نقش زیاد مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری، تأیید و فرضیه صفر مبنی بر نقش اندک آن در این حوزه رد می‌شود.

جدول ۷. آزمون نقش مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری

طبقات	فراوانی مشاهده‌شده	فراوانی مورد انتظار	باقیمانده	مقدار $\chi^2$	درجه آزادی (df)	مقدار احتمال (P)
بسیار کم	۴	۳۰	-۲۶	۶۵/۳۳۳	۴	۰/۰۰۰
کم	۱۶	۳۰	-۱۴			
متوسط	۶۲	۳۰	۳۲			
زیاد	۳۰	۳۰	۰			
بسیار زیاد	۳۸	۳۰	۸			
کل	۱۵۰	-	-			

منبع: نگارندگان

## نتیجه‌گیری

در نتیجه‌گیری مربوط به فرضیه پایین بودن میزان مشارکت شهروندان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری باید گفت مقایسه فراوانی‌های مربوط به این فرضیه، نشانگر برتری فراوانی‌های تمایل به مشارکت زیاد در مقایسه با مشارکت اندک شهروندان در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری است. در نتیجه‌گیری مربوط به فرضیه دیگر یعنی نقش زیاد مدیریت شهری در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری، مقایسه فراوانی‌ها نیز برتری فراوانی‌های نقش برجسته بر نقش کم‌رنگ مدیریت شهری را در نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری نشان می‌دهد.

بر اساس نظرسنجی از ساکنان بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲، درمورد بهسازی و نوسازی می‌توان گفت در طرح‌های بهسازی بافت‌های فرسوده شهری نیز مانند بسیاری از طرح‌های توسعه شهری، مشکل بی‌اعتمادی ساکنان به پروژه وجود دارد که این بی‌اعتمادی، از به اشتراک نگذاشتن فرایند نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده با ساکنان این بافت‌ها نشئت می‌گیرد. بی‌توجهی مسئولان به نیازهای ساکنان - به‌عنوان کسانی که به‌طور مستقیم با مشکلات این‌گونه بافت‌ها در ارتباط هستند - این بی‌اعتمادی و نداشتن مشارکت را تشدید کرده است.

مطابق نتایج، پیش‌زمینه هرگونه مشارکت، اعتمادسازی ساکنان است که بی‌توجهی‌های مسئولان به نیازهای ساکنان و نیز نبود اقدام عملی در اجرای برنامه‌های عملیاتی، این بی‌اعتمادی و در ادامه، نبود مشارکت را تشدید کرده است. مشخصات تحصیلی، شغلی، درآمدی و سکونت ساکنان، گویای نیازهای ویژه ساکنان بافت‌های فرسوده در برنامه‌ریزی برای افزایش میزان مشارکت شهروندان است.

این بررسی نشان می‌دهد حل مشکلات بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، با مدیریت شهری، مرمت و مشارکت مردم رابطه مستقیم دارد؛ بنابراین، بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های مدیریتی سازمان‌ها، وزارتخانه‌ها، نهادها، بخش

خصوصی و شهروندان در چارچوب مشارکت‌های محلی و مدیریت مشارکتی، از مؤثرترین راهبردهایی است که شهرداری منطقه ۱۲ شهر تهران را در تحقق سیاست‌های اجرایی‌اش مساعدت می‌کند و امید به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را تقویت می‌سازد.

### پیشنهادها

براساس بند «ب» ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه از طریق شورای اسلامی شهر تهران، دولت موظف بود که ظرف ده سال و از ابتدای سال ۱۳۸۴ به نوسازی بافت‌های فرسوده اقدام کند. در این قانون مقرر شده بود در پایان سال ۱۳۹۳، معضل فرسودگی از شهرهای کشور برطرف شود. براین اساس و با توجه به مطالعات صورت‌گرفته، موارد زیر به‌عنوان مهم‌ترین پیشنهادها مورد نظر مطرح می‌شوند:

- شناخت مناسب از گروه‌های مؤثر بر نوسازی بافت‌های فرسوده در مقیاس محله به‌معنای تمامی نقش‌آفرینان نوسازی شامل ساکنان، مالکان، مستأجران، معتمدان محلی، اقشار و اصناف مختلف اعم از جوانان، زنان، کسبه و نظایر آن، تشکل‌های قومی و مذهبی و همچنین دستگاه‌های مرتبط و هماهنگی بین آن‌ها؛
  - توجه ویژه به توانمندسازی اقتصادی و اجتماعی ساکنان بافت‌های فرسوده از طریق ارگان‌های مختلف اعم از مدیران شهری، سیاست‌گذاران، جامعه حرفه‌ای و دیگر مراجع ذی‌ربط؛
  - جلوگیری از موازی‌کاری و ناهماهنگی بین ستادهای استانی توانمندسازی محلی سکونتگاه‌های غیررسمی در مجموعه دولت و سازمان نوسازی شهرداری تهران؛
  - اتخاذ تدابیر لازم از طریق شورای اسلامی شهر تهران در زمینه مشخص کردن وضعیت بافت‌های فرسوده تاریخی با استفاده از راهکارهای قانونی و اخذ مجوزهای لازم از مجلس شورای اسلامی؛
  - افزایش تعداد دفاتر تسهیلات نوسازی محله‌ها از طریق سازمان نوسازی شهر تهران؛
  - بررسی و رفع موانع اقتصادی، کالبدی، فرهنگی و حقوقی و اداری از طریق مسئولان ذی‌ربط، با توجه به اینکه مطابق یافته‌های این پژوهش، شهروندان به مشارکت در ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده تمایل دارند.
- با توجه به اینکه محدوده بافت‌های فرسوده شهر تهران، بر مبنای سه شاخص اصلی ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانی است و تفاوت امتیازها و تسهیلات نوسازی، قابل‌ارائه به ساکنان قطعات مختلف یک محله (واقع در بلوک‌های فرسوده مصوب یا فرسوده غیرمصوب آن) مغایر با رویکرد محله‌محور شهرداری است، باید شاخص‌های تعیین بافت‌های فرسوده مصوب بازبینی شود و محدوده‌های آن، به‌جای بلوک‌های شهری بر مرزهای محله‌ای منطقه منطبق شود. موضوع مذکور از مواردی است که همواره مورد نقد ساکنان بافت‌های فرسوده است و در فرایند برنامه‌ریزی و جلب مشارکت شهروندان تأثیر بسزایی دارد.

## منابع

۱. اسدیان، فریده و زهرا سیاحی، ۱۳۹۰، نقش الگوی مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی، مطالعه موردی محله عامری اهواز، فصلنامه جغرافیایی آمایش و محیط، شماره ۱۲.
۲. اختری، شهلا، ۱۳۸۹، گذری بر فعالیت دفاتر تسهیلتگری برای نوسازی در بافت فرسوده، اولین همایش سازمان نوسازی، تهران.
۳. آقاصفیری، عارف و دیگران، ۱۳۸۹، بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب‌بخت (تهران).
۴. حبیبی، سیدمحسن و سعیدی رضوانی، هادی، ۱۳۸۴، شهرسازی مشارکتی: کاوشی نظری در شرایط ایران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۴، صص ۲۴-۱۵.
۵. رفیعیان، محسن، بمانیان، محمدرضا و مجتبی رفیعیان، ۱۳۸۹، شناسایی پهنه‌های زمینه‌ساز توسعه خلاق بافت‌های فرسوده با رویکرد گردشگری در برنامه‌ریزی شهری «نمونه موردی محله امامزاده یحیی، ناحیه ۲، منطقه ۱۲ شهرداری تهران»، نشریه مدیریت شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، ۱۳۸۹، شماره ۲۵، صص ۲۳۵.
۶. منزوی، مهشید، سلیمانی، محمد، تولایی، سیمین و اسماعیل چاوشی، ۱۳۸۹، آسیب‌پذیری بافت‌های فرسوده بخش مرکزی شهر تهران در برابر زلزله (مورد: منطقه ۱۲)، دانشگاه تربیت‌معلم، تهران.
۷. پورسراسکانرود، اکبر، پوراحمد، محمد و احمد عمران‌زاده، ۱۳۹۰، ارزیابی میزان مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، نمونه موردی: محله سیروس منطقه ۱۲ تهران، فصلنامه جغرافیای انسانی، تهران.
۸. خانی، علی و کاوه حاج‌علی‌اکبری، ۱۳۸۸، تبیین الگوی توسعه محلات فرسوده شهر تهران، نشریه اینترنتی نوسازی، سال اول، شماره ۲.
۹. عندلیب، علیرضا، ۱۳۸۹، اصول نوسازی شهری، رویکردی نو به بافت‌های فرسوده، آذرخش، تهران.
۱۰. ناظری، شفیقه و حمید روحی کلاش، ۱۳۸۷، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تبدیل تهدیدها به فرصت‌ها، فصلنامه فضای جغرافیایی، سال هشتم، شماره ۲۱، صص ۴۲-۳۵.
۱۱. کبیری، حسن، ۱۳۷۹، برنامه‌ریزی فیزیکی جهت احیای بافت‌های قدیمی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت‌مدرس، تهران.
۱۲. حبیبی، کیومرث و دیگران، ۱۳۸۶، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان، سنندج.
۱۳. رضویان، محمدتقی، ۱۳۸۱، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی، تهران.
۱۴. کلانتری خلیل‌آباد، حسین و پوراحمد، احمد، ۱۳۸۴، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، جهاد دانشگاهی دانشگاه تهران، تهران.
۱۵. سجادی، ژیلا، پورموسوی، سیدموسی، ۱۳۹۰، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی، فصلنامه جغرافیایی آمایش و محیط، شماره ۱۴، صص ۱۴۵-۱۴۳.
۱۶. حبیبی، محسن، مقصودی، ملیحه، ۱۳۸۴، مرمت شهری، تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری، چاپ دوم، دانشگاه تهران، تهران.
۱۷. عندلیب، علیرضا، ۱۳۸۵، نگاهی نو به راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، سازمان نوسازی شهر تهران، تهران.
۱۸. هدایت‌نیا، محمدحسن، ۱۳۸۶، برنامه‌ریزی ساماندهی کالبدی بافت‌های فرسوده شهری در برابر زلزله - نمونه موردی محدوده تپه‌آبک منطقه یک شهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه تربیت‌مدرس، تهران.
۱۹. حبیبی، سیدمحسن و رضوانی، هادی، ۱۳۸۴، شهرسازی مشارکتی، کاوشی نظری در شرایط ایران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۴، صص ۱۹-۲۰.

۲۰. سیدیان، سیدعلی، ۱۳۸۸، نقش طراحی به‌منظور جلب مشارکت مردمی در فرایند معاصر سازی بافت‌های فرسوده ایران، دومین همایش ملی معماری، مرمت، شهرسازی و محیط زیست پایدار، ص ۴۱.
۲۱. مطوف شریف و زهرا خدایی، ۱۳۸۸، الگوهای رونق‌بخشی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، مطالعات مدیریت شهری، دانشگاه شهیدبهشتی، تهران.
۲۲. هاشم‌نژاد، هاشم، بهزادفر، مصطفی، صالح صدق‌پور، بهرام و سیدعلی سیدیان، ۱۳۹۱، ساخت، اعتباریابی و رواسازی پرسشنامه نقش طراحی به‌منظور جلب مشارکت مردمی در فرایند معاصر سازی بافت‌های فرسوده ایران (نمونه موردی محله سیروس تهران)، باغ نظر بهار، دانشگاه مازندران، مازندران.
۲۳. مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۵، الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۱۲ شهرداری تهران، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
24. Akhtari Sh., 2010, **Pass on the activity of facilitation offices to renovate the old texture**, First Congress of Renovation Organization, Tehran. *(In Persian)*
25. Aghasafari, A. et al., 2010, **Renovation and Improvement of old tissues of Shahid Khub Bakht sector**. *(In Persian)*
26. Habibi S. M. and Saeedi Rezvani, H., 2005, Collaborative Urbanism: Theoretical Exploration of Iran Term, Journal of Fine Arts; No. 24, PP. 15-24 *(In Persian)*
27. Rafieian, M., Bemanian, M. R. and Rafieian, M., 2010, **Identifying Areas of Creative Development of Old Tissues with Tourism Approaching in City Planning (Case study: Emamzadeh Yahya, Region II, Area XII of Tehran Municipality)**, Journal of Urban Management, Faculty of Arts and Architecture, University of Tarbiat Modarres, 2010, No 25, P. 235. *(In Persian)*
28. Monzavi, M., Soleimani, M., Tavallaei, S. and Chavoshi, E., 2010, **Damage of the Old Tissues in Central Part of Tehran in the Earthquake (Case Study: Region XII)**, Tarbiat Moallem University, Tehran. *(In Persian)*
29. Poursaraskanrud, A., Pourahmad, M. and Omranzadeh, A., 2011, Evaluation of Public Participation in the Improvement and Renovation of Old Tissues (Case Study: Sirius Region XII of Tehran Municipality), Journal Humanistic Geography, Tehran. *(In Persian)*
30. Khani, A. and Haj Aliakbari, K., 2009, **Explaining Development of Worn Sectors of Tehran City**, Renovation e-Journal, Vol. 1, No. 2. *(In Persian)*
31. Andalib, A. R., 2010, **Principles of Urban Renovation, A New Approach to Worn Tissues**, Azarakhsh Publication, Tehran. *(In Persian)*
32. Nazeri, Sh. and Ruhikalash H., 2008, **Improvement and Renovation Old urban tissue, Convert threats into opportunities**, Turning Threats into Opportunities: Geographic Space Quarterly, Vol. 8, No. 21, PP. 35-42. *(In Persian)*
33. Kabiri, H., 2000, **Physical planning to revive the old texture**, MS Thesis, Tarbiat Modarres University, Tehran. *(In Persian)*
34. Habibi, G. et al., 2007, **Improvement and modernization of Old urban tissue** Kurdistan University Press, Sanandaj. *(In Persian)*
35. Razavian, M. T., 2002, **Urban Land Use Planning**, Monshi Publication, Tehran. *(In Persian)*
36. Kalantari Khalil-Abad, H. and Pourahmad, A., 2005, **Restoration of the historic fabric of urban planning techniques and experiences**, Jihad Daneshgahi, Tehran University, Tehran. *(In Persian)*
37. pour Moussavi, 2011, **Rehabilitation and Renovation of Urban Worn Tissues With Emphasis on Public Participation**, Geographic Journal of Spatial Planning and Environment, No. 14, PP. 143-145. *(In Persian)*
38. Habibi, M. and Maghsoudi, M., 2005, **Urban Restoration, Definitions, Theories, Experiences, International Charters and Resolutions, Urban Methods and Practices**, 2<sup>nd</sup> Edition, Tehran University Press, Tehran. *(In Persian)*
39. Andalibi, A. R., 2006, **New Look at Strategies and Policies of Renovation of Tehran Old Tissues**, Tehran Urban Renovation Organization, Tehran. *(In Persian)*



40. Hedayatniya, M. H., 2007, **Planning, Physical organizing Old urban tissue Against Earthquake (Case Study: Tapeh Abak Region in Area I of Tehran)**, MS Thesis, Tarbiat Modarres University, Tehran. *(In Persian)*
41. Habibi, S. M. and Rezvani, H., 2005, Participation **Urbanism**, Theoretical Exploration in Iran Term: Fine Arts Magazine, No. 24, PP. 19-20. *(In Persian)*
42. Seyedian, S. A., 2008, The role of design in public participation In the contemporary process of Old urban tissueIranm Second National Conference on architecture, restoration, sustainable urban development and the environment, P. 41 *(In Persian)*
43. Motavaf, Sh. and Khodayi, Z., 2008, **Patterns of Growth, Modernization and Improvement of Old urban tissue**, Urban Management Studies, University of Shahid Beheshti, Tehran. *(In Persian)*
44. Hashemnejad, H., Behzadfar, M., Saleh Sedghpour B. and Seyedian, S. A., 2012, The Construction, Validity and Reliability of Questionnaires Role of Planning to Attract Public Participation in the Process of Updating Iran Old Tissues (Case Study: Sirus Sector in Tehran), Garden view of spring, Mazandaran University, Mazandaran. *(In Persian)*
45. Abusamah, A. and Aref, F., 2009, **People's Participation in Community Development: A Case Study in a Planned Village Settlement in Malaysia**, World Rural Observations, Vol. 1, No. 2, PP. 45-54.
46. Amado, M. P., Santos, C. V., Moura, E. B. and Silva, V. G., 2009, **Public Participation in Sustainable Urban Planning**, World Academy of Science, Engineering and Technology, No. 53, PP. 597-603.
47. Kweit, M. G. and Kweit, R. V., 2007, **Participation, Perception of Participation and Citizen Support**, American Politics Research, Vol. 35, No. 3, PP. 407-425.
48. Mahjabin, Z., Shrestha, K. K. and Dee, J. A., 2008, **Rethinking Community Participation in Urban Planning: The Role of Disadvantaged Groups in Sydney Metropolitan Strategy**, In Proceedings of 32<sup>nd</sup> ANZRSIAI Conference, Nov-Dec, PP. 167-185.