دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر
فصلنامه‌ی علمی فضای جغرافیایی

سال نوزدهم، شماره‌ی ۶۸
زمستان ۱۳۹۸، صفحات ۵۸-۲۷

مهدیه نخعی[۱]
***اسفندیار بندریان**[۲]
عزت پناهی[۳]

بررسی نقش کنشگران دخیل در فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (منطقه ۱۲ تهران)

تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۱۱/۰۱ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۰۳/۲۳

چکیده

مطلوبیت فضایی بافت‌های فرسوده شهری معلول عوامل مختلفی است که تحت عاملیت کنشگران متفاوت مربوط به فرآیند بهسازی و نوسازی و در بستر شرایط مکانی-زمانی موجودیت می‌یابد. ارتقای کارکردهای کنشگران در بهبود شرایط زیست بافت‌های فرسوده شهری نیازمند بازاندیشی در مکانیزم های مشارکتی در بخش‌های عمومی و خصوصی می‌باشد. الگوی مشارکت عمومی-خصوصی با توجه به وجود سرمایه، اعتماد و نظارت، توانمندی فنی-مالی و نیز اعمال نظارت بخش عمومی، بستر مناسبی برای جلب اعتماد ساکنان برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به شمار می‌رود. هدف کلی پژوهش حاضر، بررسی نقش کنشگران دخیل در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران می‌باشد. در این راستا، پس از مطالعه سوابق پژوهش و ادبیات موضوعی تحقیق، مصاحبه و کسب نظر اساتید، نقش و تاثیر هر یک از کنشگران در بهبود و نوسازی بافت فرسوده مورد تحلیل قرار گرفت. پنج کنشگر مؤثر در فرآیند نوسازی بافت فرسوده عبارتند از: سازمان‌های دولتی، ساکنان بافت فرسوده، نهادهای محلی، اهداف و راهبردها و بخش خصوصی می‌باشد. پژوهش حاضر از حیث روش، توصیفی-تحلیلی بوده؛ از نظر هدف، کاربردی و از نظر استراتژی پژوهش، استقرایی می‌باشد. جامعه آماری تحقیق ساکنان منطقه ۱۲ شهر تهران به

۱- گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران.
*۲- گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری واحد زاهدان، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران. (نویسنده مسئول). E-mail: dr.ebandaryan@gmail.com
۳- گروه جغرافیا وبرنامه‌ریزی شهری واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

تعداد ۲٤۰۷۲۰ نفر بود. به منظور تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران با دقت ۹۵ درصد استفاده شده و به شیوه تصادفی ساده به تعداد ۳۸٤ تعیین گردید. جمع‌آوری اطلاعات، از پرسشنامه‌ی محقق ساخته استفاده شد. در تعیین روایی ابزار جمع‌آوری اطلاعات از روایی محتوایی و برای تعیین پایایی پرسشنامه محقق ساخته‌ی تحقیق، از آزمون آلفای کرونباخ، ۰/۹٦۳ بهره‌گیری شد. به منظور تجزیه‌وتحلیل داده‌ها از معادلات ساختاری و تحلیل عاملی و نرم‌افزار Lisrell استفاده گردید. یافته‌های پژوهش نشان داد که مقدار x^2/df محاسبه شده ۸/۰۱۷ بود، همچنین ریشه خطای میانگین مجذورات RMSEA تقریب، برابر ۰/۱۳٦ و شاخص‌های AGFI،GFI به‌ترتیب برابر ۱/۰۱ و ۱/۱۵ محاسبه گردیده و نشان دهنده برازش نکوئی مناسب مدل علی در نظر گرفته شده برای تبیین ابعاد و گویه‌های مربوط به شاخص‌های موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران بود. همچنین مقدار ضریب بتای استاندارد هر یک از شاخص‌های زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی، سیاسی-اداری، حقوقی-قانونی و کالبدی به‌ترتیب ۰/۱٤، ۰/۱۱، ۰/۱۱، ۰/۹٦، ۰/۸ و ۰/۰۵۵ و مقدار ضریب بتای استاندارد هریک از کنشگران اهداف و راهبردها، سازمان‌های دولتی، ساکنان بافت فرسوده، نهادهای محلی، بخش خصوصی به‌ترتیب برابر ۰/۵۲، ۰/۱٦، ۰/۱۵، ۰/۱۰ و ۰/۰۹ بود. بر اساس یافته‌های تحقیق می‌توان بیان نمود که فضای بافت‌های فرسوده شهری، مکان تعامل و عاملیت کنشگران نیروهای مختلف و تاثیرگذار بر ساختارهای مختلف موجود در بافت فرسوده شهری منطقه ۱۲ تهران است؛ به‌طوری که باز تولید فضای مطلوب در این بافت‌ها از طریق نوسازی مستلزم تعمیق شناخت کنشگران و نحوه تاثیر آن بر ساختارهای مختلف موجود در این بافت‌ها می‌باشد.

کلید واژه‌ها: بافت شهر، بافت فرسوده، کنشگران، بخش عمومی، بخش خصوصی، منطقه ۱۲ شهرداری تهران.

مقدمه

به دنبال رشد شتابان و افقی، ارتفاعی و عمقی شهرها بخشی از هسته‌های مرکزی اولیه شهرها به دلیل بازماندن از تطابق با این تحولات و همچنین بی‌توجهی مدیریت شهری تبدیل به عرصه‌هایی ناهمگون و محصور دریافت متحول کنونی شهرها شده‌اند این عرصه‌های شهری از مشکلات عدیده‌ای چون: فرسودگی کالبدی، فعالیت ناکارآمدی زیرساخت‌ها، بروز آسیب‌های اجتماعی به‌ویژه جرم و جنایت، کاهش منزلت اجتماعی و عمرانی و زیبایی کالبدی رنج می‌برند و نقش اصلی و پویایی خود را از دست داده‌اند. با توجه به آثار منفی بالا، امروزه بافت فرسوده هسته مرکزی بیش‌تر شهرها از ارزیابی توسعه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیباسازی یک شهر سالم و برخوردار بازمانده است. به جهت معیوب بودن ساختار و عملکرد در این بخش از پیکره شهر زندگی سالم برای شهروندان جریان ندارد و به همین دلیل بهسازی و نوسازی این بخش باید جزو اولویت‌های برنامه‌ریزان و مدیران شهری باشد. حجم عمده تصدی‌گری دولت و عدم مشارکت و حضور بخش خصوصی در فرآیند کسب‌وکار و خدمات، دولت را به بزرگ‌ترین مجری موجود تبدیل کرده است. به عبارتی با توجه به عدم توان اقتصادی و مالی بخش دولتی و عمومی برای سرمایه‌گذاری و مداخله فراگیر و مستقیم در مقیاس کل بافت فرسوده و به‌منظور خود اتکایی و خود ترمیمی کالبد

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

فرسوده، باید مبنا و اساس بر شراکت مؤثر بخش مردمی، دولتی و خصوصی استوار باشد. شراکت بخش عمومی-خصوصی در سرمایه‌گذاری و اجرای نوسازی بافت‌های فرسوده با هدایت، حمایت و نظارت ارکان دولتی و عمومی، شاه‌کلید احیای بافت فرسوده به‌شمار می‌رود. مداخلات گسترده و پردامنه در بافت شهری، از چنان حساسیت و اهمیتی برخوردار است که توفیق در آن ضرورتا در گرو مشارکت و تعامل تمامی ذی‌نفعان حاضر (جامعه اصلی مخاطب؛ شامل ساکنان، شاغلان و رهگذران دریافت)؛ ذی‌نفعان ناظر (جامعه عام مخاطب؛ شامل شهروندان، نهادهای مدیریت شهری و ارگان‌های دولتی و ذی‌نفعان مسئول (کلیه اجزای ارکان سازمان‌های اجرایی و مدیریتی طرح) می‌باشد (Habiby et al., 2007: 36).

شهر تهران مانند تمام کلان‌شهرهای ایران، از وجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، رنج می‌برد و این امر مدیریت شهری را بر آن داشته است که با ارائه الگوهای جدید، با توجه به شرایط هر محدوده یا منطقه، روش بهینه‌ای را برای نوسازی، تجویز کند. اشتراک بخش عمومی-خصوصی به هرگونه توافق عملی بر مبنای تعهد دوجانبه و وظایف بین بخش عمومی و شریکانی که خارج از این بخش عمل می‌کنند، اطلاق می‌گردد. این نوع اشتراک، در واقع انگاشت جدیدی است که به روابط مشارکتی بلندمدت میان بخش‌های عمومی و خصوصی می‌پردازد؛ به‌گونه‌ای که مطابق با آن، دولت درصدد افزایش درگیری و مداخله بخش خصوصی در تحویل خدمات عمومی خواهد بود. در این میان، بخش عمومی از یکسو با بخش خصوصی سرو کار دارد و از طرف دیگر با مردم و برقراری ارتباط میان این دو، از وظایف اصلی بخش عمومی به‌شمار می‌رود (Sharifzadgan et al., 2011: 50). بخش مرکزی تهران که منطقه ۱۲ قسمت زیادی از این بخش را پوشش می‌دهد برخی از ویژگی‌ها و نشانه‌های بافت فرسوده را در خود دارد و از این بابت این بخش از پیکره شهر ر ا مظنون به پهنه‌ای دارای ویژگی‌های ناکارآمد کرده است. این منطقه با حدود ۱۶۹۱ هکتار وسعت، در مرکز تاریخی شهر تهران، در سال ۱۳۹۰ دارای جمعیتی معادل ۲۴۰۷۲۰ نفر بوده است. علیرغم برخورداری از ویژگی‌هایی چون قدمت و ارزش تاریخی، واقع شدن در مرکز ثقل ارتباطات درون‌شهری و در برگرفتن قلب تجارت شهر یعنی بازار قدیم تهران، تحولات جمعیتی آن هماهنگ با تحولات شهر تهران و کل کشور نبوده است. در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در منطقه ۱۲ شهرداری تهران کنشگران و عوامل مختلفی دخیل بوده و هستند. از مفهوم کنشگران، در حوزه نظر و از رهگذر هستی‌شناسی، تعابیر و تفاسیر مختلفی ارائه شده است. دامنه تعبیر و تفسیر مفهوم یاد شده در حوزه نظر از رفتارهای معنادار و هدفمند (ماکس وبر) تا گستره‌ای از موضوعات مرتبط با عملکرد (کاستلز) در نوسان می‌باشد. همچنین مکانیزم تعمیم رفتارها، عملکردها و... و نیز تجلی کاربردی آن‌ها در سطوح مختلف مربوط به ساختارهای اجتماعی، اقتصادی، کالبدی-فضایی، زیست‌محیطی و.... نیز دارای تفاوت‌های کاربردی می‌باشد.آنچه در این مقاله مورد توجه است این است که کنشگران به عوامل و فرآیندهای دخیل در یک محیط یا فضای جغرافیایی تولید و باز تولید شده در بافت فرسوده شهری می‌باشد که در فضای ساختاری-کارکردی نقش‌آفرینی کرده و از رهگذر مشارکت‌های عمومی و خصوصی زمینه‌های بهسازی، نوسازی این بافت را فراهم می‌سازند. بنابراین هدف از نگارش این مقاله، شناخت خصائص و ابعادی کنشگران موثر (عمومی-

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

خصوصی) در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری منطقه ۱۲ شهرداری تهران و همچنین ارائه راهکارهایی در جهت ترغیب کنشگران عمومی-خصوصی در فرایند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ تهران می‌باشد.

مبانی نظری

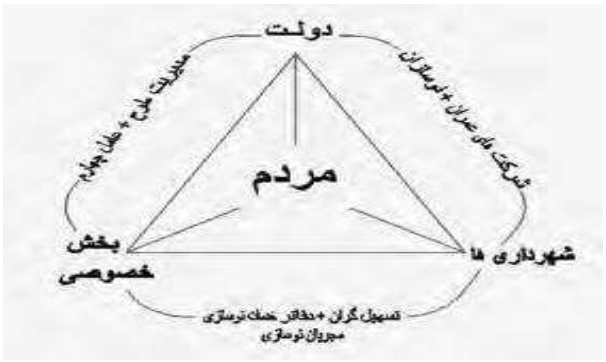
- کنشگران نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری

کنشگری یا اکتیویسم به فعالیت‌های مختلف در عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و یا زیست‌محیطی با هدف ایجاد تغییر در این سامانه‌ها گفته می‌شود. فعالیت‌های مرتبط با کنشگری گستره وسیعی دارند. در بعد جغرافیایی از کنشگران می‌توان گفت: کنشگران به عوامل و فرآیندهای دخیل در یک محیط یا فضای جغرافیایی گفته می‌شوند. در واقع عوامل و مولفه های مختلفی در ایجاد پدیده‌های جغرافیایی در فضای ساختاری-کارکردی نقش دارند. مهم‌ترین آن‌ها در یک تقسیم‌بندی کلی به عوامل طبیعی و انسانی تقسیم می‌شوند. به‌طور کلی کنشگران شامل عوامل و نیروهای موثر در شکل‌گیری پدیده‌های جغرافیایی است. در این رابطه کنشگران به دو بخش عمومی و خصوصی تقسیم می‌شوند. این کنشگران، بسته به موضوع و هدف پژوهشی متفاوت و متنوع خواهد بود. به‌طورکلی کنشگران شامل عوامل و نیروهای موثر در شکل‌گیری پدیده‌های جغرافیایی است (Obar, 2012: 7). به‌صورت کلی: دولت و شهرداری؛ مالکین و ساکنان؛ و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی، مهم‌ترین کنشگران نوسازی و بهسازی بافت فرسوده به‌شمار می‌روند این در حالی است که مجریان طرح‌های نوسازی و بهسازی، با تقلیل فرسودگی بافت به ابعاد و شاخص‌های کالبدی، برای شناسایی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، با تمهید سه پارامتر ناپایداری، ریزدانگی و دسترس‌ناپذیری تلاش کردند که با تاکید بر نقش دولت و بخش خصوصی، نقش ساکنان و نهادهای محلی را به‌عنوان کنشگران موثر بر بافت فرسوده حذف کنند (Ministry of Housing and Urban Development, 2005: 11). اما باید گفت که ساکنان محلات بر اساس شرایط موجود در شهر، سعی می‌کنند که محیط زندگی خود را با محلات دیگر هماهنگ کنند؛ اما به دلایل ضعف مدیریتی، امنیت اقتصادی و اجتماعی، توان این را ندارند. در نتیجه باید گفت که مداخله در بافت فرسوده شهری و بهسازی و نوسازی آن بدون مشارکت کنشگران اصلی آن امکان‌پذیر نیست (Bigdely Kazemi, 2013: 19). از این‌رو، جلب مشارکت اهالی در اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی از دیرباز مورد توجه و علاقه دولت‌ها و مجریان این گونه طرح‌ها بوده است. چرا که این امر علاوه بر حفظ و حراست از حقوق شهروندان تمایل آنان به تسریع در اجرای طرح را به شدت افزایش داده و به اجرای طرح کمک می‌کند (Mehranfar et al., 2012: 159) در نتیجه، در برنامه‌های نوسازی عموما کنشگران گوناگونی از سرمایه‌گذاران گرفته تا مالکان بافت‌ها لازم است با هم همکاری کنند. چرا که بر اساس تجارب به‌دست آمده و بررسی‌های آماری طرح‌های موفق بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در نقاط مختلف دنیا، مهم‌ترین عامل موفقیت طرح‌ها، همراهی و همگامی مردم و ساکنان محدوده طرح بوده و متقابلاً مهم‌ترین عامل شکست این‌گونه طرح‌ها نیز مخالفت مردم با اجرای آن تعیین شده است. علاوه بر نقش ساکنان محلات به‌عنوان جزء اصلی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، نقش سرمایه‌گذاران بخش خصوصی نیز در این رابطه قابل تامل است. در واقع، به نظر محققان مدیریت شهری، فرآیند احیاء از زمانی آغاز می‌شود که سرمایه‌گذاری

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

های گوناگون ناشی از انگیزه‌های فراوان، در محله‌های فرسوده شهری تحقق‌پذیرند (Tabatabay, 2008: 8). به‌طور کلی پنج عامل به‌عنوان کنشگران نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری معرفی می‌شوند که عبارتند از:

۱- دولت و سازمان‌های مربوط که بر اساس مواد قانونی و سیاست‌های دولت بر بهسازی و نوسازی تاکید می‌ورزند. ۲- شرکت‌های مختلف مجری که به‌عنوان مجری وارد این برنامه‌ها می‌شوند. ۳- سرمایه‌گذارانی که عموما از بیرون مناطق برای منافع اقتصادی وارد برنامه‌های نوسازی می‌شوند. ٤- مردم ساکن و مالک در این بافت‌ها، قاعدتا انتظار می‌رود سرمایه‌های اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و نمادی بالایی نداشته باشند. ۵- اهداف و راهبردهای احیاء بافت فرسوده بر طبق سند ملی احیاء بافت‌های فرسوده شهری (Mehranfar et al., 2012: 166). حلقه مفقوده نوسازی و بهسازی بافت فرسوده در بین این چهار عامل جهت تسریع در فرآیند نوسازی، «مشارکت» بین کنشگران است. چرا که مشارکت موجب درگیری و برانگیختگی بین گروه‌ها در فرآیند کار و مسئولیت‌پذیری آن می‌گردد (Moshkelati, 2005: 23). در این زمینه در شکل (۱) کنشگران دخیل در فرآیند نوسازی شهری و نهادهای مشترک تسهیل‌گر ارائه می‌گردد.



شکل ۱: کنشگران دخیل در فرآیند نوسازی شهری و نهادهای مشترک تسهیل گر

Figure 1: Actors involved in the urban renewal process and the facilitating joint institutions

در تدوین برنامه‌ها و طرح‌های کارآمد توسعه شهری، دستیابی به شناختی جامع و کامل از شهر و بستر طرح مهم‌ترین گام در فرآیند برنامه‌ریزی و طراحی محسوب می‌شود. چنین شناختی در واقع بستر مطالعات و تدوین طرح‌ها و برنامه‌ها را شکل می‌دهد و از این منظر نقش مهمی در جهت‌دهی به اقدامات و پیشنهادها آتی در زمینه‌های مختلف دارد. بافت‌های فرسوده شهری از ابعاد مختلف با مجموعه‌ای از مسائل و مشکلات مواجه‌اند که در مجموع موجب شدت یافتن ابعاد فرسودگی در این پهنه‌ها شده است. در این قسمت به‌منظور فراهم ساختن بستر مناسبی برای تحلیل یکپارچه مولفه‌های اثرگذار بر فرسودگی محدوده شناسایی شده به‌عنوان بافت فرسوده، وضعیت بافت فرسوده از ابعاد مختلف به‌عنوان مولفه ها یا عوامل موثر در شکل‌گیری و همچنین بهسازی بافت فرسوده شهری از نظر شدت ابعاد فرسودگی در زمینه‌های مختلف مورد بررسی قرار گرفته است. مقبول‌ترین رهیافت برای اندازه‌گیری پایداری و توسعه پایدار، به‌کارگیری مولفه‌ها و شاخص‌های تاثیرگذار است (Bell & Morse, 2003: 16). معیارها با ترسیم وضعیت مطلوب و ویژگی‌های مورد انتظار از بافت در ابعاد مختلف می‌توانند مبنای مناسبی برای ارزیابی وضع موجود بافت

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

فرسوده در راستای شناسایی قابلیت‌ها و تنگناها به‌وجود آورد. در این قسمت با توجه به معیارهای پایداری شهری، مجموعه‌ای از معیارها برای تحلیل و سنجش وضعیت بافت ارائه شده‌اند. شناسایی حوزه‌های مداخله در وهله اول نیاز به تعیین معیارها و شاخص‌هایی دارد که از طریق آن‌ها بتوان نظام وزن‌دهی و اولویت‌بندی به قسمت‌های مختلف بافت فرسوده را تدوین نموده و نهایتاً از اعمال وزن‌های در نظر گرفته شده به پهنه‌های همگنی که نیاز به مداخله داشته و در عین حال قابلیت ایجاد انگیزه‌های توسعه در بافت‌های پیرامونی خود را دارند، دست یافت. به منظور تشخیص حوزه‌های اولویت‌دار مداخله ابعاد گوناگونی مانند ابعاد زیست‌محیطی، کالبدی-عملکردی، جمعیتی-اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و قانونی، سیاسی و اداری باید در فرآیند مدل‌سازی و تعیین حوزه‌های مداخله مورد بررسی قرار بگیرند که در جدول (۱) این شاخص‌ها و مولفه‌ها ارائه می‌گردد:

جدول ۱- شاخص‌ها و مولفه‌های بافت فرسوده شهری

Table 1- Indicators and components of worn urban texture

مولفه	شاخص‌ها	نقش
اقتصادی	بار تکفل، میزان بیکاری، بیکاری مردان، میزان فعالیت عموم، ضریب اشتغال، بار تکفل ناخالص، ضریب تکفل، میزان اشتغال، بار تکفل خالص، بیکاری زنان، مشارکت اقتصادی، مشارکت زنان در فعالیت‌های اقتصادی، میزان سرباری، بار معیشت، بار جمعیت (بار اقتصادی)، قیمت زمین، قیمت مسکن، اجاره‌بها، درآمد، هزینه زندگی	تامین نیازهای مالی ساکنان جهت نوسازی و بهسازی مسکن و محیط مسکونی محله
اجتماعی	تراکم جمعیت، میزان سواد، دسترسی به خدمات، مشارکت، امنیت، امید به زندگی، حس تعلق مکانی، مهاجرت از محل سکونت، نابرابری‌های اجتماعی، اعتماد به دیگران، همبستگی با مردم محل سکونت، افزایش سطح بهداشت فردی و اجتماعی، تغییر در تعداد موالید و مرگ‌ومیر، تغییر در ابعاد خانواده، دسترسی به رسانه‌های جمعی، مشارکت در فعالیت‌های عام المنفعه، تمایل به ازدواج، میزان رشد طلاق، احترام به حقوق دیگران، اعتیاد، جرم و جنایت	تمایل مردم به زندگی در محل سکونت و رشد حس تعلق مکانی بین ساکنان محل جهت مشارکت در عمران و بهسازی محل
کالبدی-عملکردی	قمت بنا، قدمت بافت فرسوده، کیفیت مصالح ساختمانی، مساحت زیربنایی ساختمان‌ها، فرم مساکن، فرم کالبدی محلات، سیمای ظاهری محلات، نمای ساختمان‌ها، وجود کاربری‌های مزاحم، وجود کاربری‌های خدماتی، مبلمان شهری، ایمنی خانه در برابر سوانح طبیعی و انسانی، تناسب عناصر داخلی ساختمان، تنوع کاربری‌ها، زیباسازی محلات، کیفیت مصالح معابر، شکل ظاهری معابر، میزان دسترسی به معابر، رعایت سلسله مراتب در معابر، نحوه دفع آب‌های سطحی و فاضلاب در معابر، فشردگی بافت، روشنایی معابر، وجود اراضی بایر و فاقد کاربری در معابر	زیباسازی و مقاوم‌سازی محلات و افزایش ایمنی در محدوده بافت فرسوده
محیطی (زیست‌محیطی)	بهداشت محیط، دفع فاضلاب خانگی، وضعیت زباله‌ها، آلودگی صوتی، آلودگی هوا، سازگاری مصالح ساختمان با اقلیم منطقه، سازگاری مصالح ساختمان با مورفولوژی محل، سازگاری شکل و سیمای ظاهری ساختمان با مورفولوژی و اقلیم محل، سازگاری بافت کالبدی و معابر محلات با اقلیم و مورفولوژی منطقه	بهینه‌سازی مصرف انرژی و کاهش آلودگی
سیاسی-اداری	مسأله مالکیت و سند زمین، رعایت اصول اداری در ساخت‌وساز، مشارکت مردم محل و سازمان‌ها، فعالیت نهادهای محلی با ادارات، وجود نهاد دائمی واحد (مالی، اجرایی، حقوقی، تشکیلاتی) جهت ساماندهی، میزان دخالت خواسته‌های سیاسی و سازمانی در اجرای طرح ساماندهی، مشارکت بین سازمانی در ساماندهی بافت فرسوده، میزان استفاده از بخش خصوصی و عمومی در جلب مشارکت مردم، دانش فنی سازمان‌ها در بهسازی، اعتبارات سازمان‌ها برای بهسازی.	توسعه طرح‌های بهسازی و نوسازی با مشارکت مردم و دولت
حقوقی-قانونی	مسائل حقوقی مالکیت (وقفی، دولتی، عمومی و دولتی)، رعایت حقوق زیست‌محیطی، رعایت قوانین ساخت‌وساز	رعایت قوانین شهرسازی

Sharestan Consulting Engineers (2012)

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

- نظریات مکاتب و رویکردهای نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری

در راستای مداخله و بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مدیریت‌های شهری رویکردهای مختلفی را جهت بهینه‌سازی بافت به‌کار برده‌اند. سیر روند مداخله نشان می‌دهد که این رویکردها از سیاست تخریب در دوران جنگ جهانی دوم تا سیاست نوزایی و توانمندسازی در قالب طرح‌های بهسازی و نوسازی ادامه داشته است که متناسب با سیر تاریخی خود به رویکردهای مشارکتی ختم شده است (Daviran et al., 2011: 78). سیاست‌ها و برنامه‌های نوسازی و بازسازی شهری در هر دوره متناسب با رویکردهای قالب، نیروهای مؤثر و هدایتگر (اقتصادی، سیاسی و اجتماعی) و همچنین شرایط و ویژگی‌های محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهرها دارای شاخص‌ها و ابعادی معرف دوره و سیاست قالب بر آن مطرح بوده‌اند. بازسازی‌های کلان مقیاس پاپ سیکتوس پنجم[4] در رم با هدف تبدیل نمودن شهر رم به پایتختی برای جهان مسیحیت یا برنامه‌های نوسازی شهری کلان مقیاس هوسمان (Haussman, 1853). در پاریس، همچنین برنامه‌های تخریب و نوسازی گسترده موسولینی در رم (۱۹۳٤) و نوسازی‌های گسترده استالین (۱۹۳۵) و هیتلر در مسکو و برلین معرف سیاست‌های نوسازی حاکمان شهری با انگیزه‌های سیاسی و اقتصادی بوده است. بازسازی‌های پس از جنگ، تخریب و نوسازی‌های گسترده بر پایه دیدگاه‌های مدرنیستی دهه‌های ۵۰ و ٦۰ میلادی نیز بیانگر رویکردهای متفاوتی به فرآیند تغییر و نوسازی شهری بوده‌اند. این فرآیند تکامل اندیشه، رویکرد و سیاست‌های نوسازی شهری با گذر از بازسازی‌های کلان مقیاس دهه پنجاه میلادی[5]، نخستین توجهات به مسائل اجتماعی اواخر دهه ٦۰، با زنده‌سازی و بهسازی دهه هفتاد[6] و توسعه‌های مجدد دهه ۸۰ با تأکید بر توسعه املاک و مراکز تجاری[7] به‌علاوه توسعه قلمرو فعالیت به‌سوی رویکرد جامع‌نگر پیشرفته که علاوه بر توجه به ویژگی‌های کالبدی-محیطی و ارتقای آن، به تحول در ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز متعهد می‌گردد. در یک جمع‌بندی (جدول ۲) ویژگی‌های بارز رویکردهای بازسازی و نوسازی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی و همچنین اندیشه‌ها و رویدادهای مؤثر در شکل‌گیری آن‌ها مورد مقایسه قرار می‌گیرند. شهرها در دهه‌های پایانی قرن بیستم، دگرگونی‌های عظیمی در صنعت، اقتصاد، محیط‌زیست، سیاست و جامعه را شاهد بوده‌اند که انعکاس آن در چرخش رویکردها و سیاست‌های شهری و اصلاحات متعاقب آن، قابل تأمل هستند. تحولاتی مانند حرکت اقتصاد جهانی از فوردیسم[8] به پسافوردیسم[9]، رشد اقتصاد متکی بر فعالیت‌های خدماتی، پدیده جهانی شدن و شروع توجه جدی به محیط‌زیست که هریک به تنهایی وزنه سنگینی در این تحولات به‌شمار می‌روند، آغازگر ایجاد تغییراتی در شهرها به‌ویژه در هسته‌های مرکزی و بافت درونی آن‌ها بوده‌اند. تیزدل (۱۹۹٦) اشاره می‌کند که در نتیجه به هم خوردن تعادل کلاسیک اقتصادی و صنعتی، پیامد آن متروک ماندن بسیاری از محدوده‌های شهرها (مراکز تولید،

4- Pope Sixtus V 1590-1585
5- Large-Scale Urban Reconstruction)clearance comprehensive redevelopment
6- Urban Revitalization and area improvement
7- Urban Redevelopment with focus on commercial and property development
8- Fordism
9- Post Fordism

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

کارخانه‌ها، صنایع کشتی‌سازی، ماشین‌سازی و ...) تلاشی به منظور احیای عملکردی و اقتصادی است Tiesdell et al., 1996: 73) .عدم کارآیی رویکرد "نوسازی شهری" در دوران گذار مورد توجه بسیاری از اندیشمندان قرار گرفته و به عناوین مختلف از آن شرایط یاد شده است. راهبردهای نوسازی شهری مبتنی بر رشد اقتصادی جانب دارانه در دهه ۸۰ «شهرهای تقسیم شده»[۱۰] (Fainstein et al., 1992: 102) و "جزایر نوسازی در دریای زوال را تولید کرده بود و به طرز فزاینده‌ای مشهود بود که نوسازی بر مبنای املاک و مستغلات، پایداری قابل اعتمادی برای بازآفرینی اقتصادی پایدار و باثبات ارائه نمی‌نماید (Ng, M, K., 2005: 18). در چنین شرایطی است که در تداوم جنبش بازسازی و نوسازی، رویکرد جدیدی شکل می‌گیرد که از آن پس به مرور در ادبیات توسعه شهری با واژه بازآفرینی[۱۱] همراه می‌گردد. در مراحل اولیه این رویکرد عمدتا بر پایه مداخله‌هایی بزرگ مقیاس و با همراهی شرکت‌های خصوصی و به‌صورت پروژه‌هایی عظیم و برخوردار از دیدگاه‌های اقتصادی کلان استوار بود. به این ترتیب کشورهای غربی هر یک براساس ساختار سیاسی و نظام برنامه‌ریزی خود، بدین امر مبادرت می‌ورزیدند؛ اما مسئله این بود که هنوز نحوه برخورد با امر توسعه از دیدگاه‌های قیم مآبانه، از بالا به پایین، غیرتعاملی، جزئی‌نگر و بخشی برخوردار بودند. "صحی‌زاده و ایزدی" بیان می‌دارند که "در انگلستان دولت محافظه کار با تشکیل شرکت‌های توسعه و عمران شهری[۱۲]«UDCs» سیاست‌های بازآفرینی را بر پایه توسعه زمین و مستغلات آغاز نمود (Sehizadeh and Ezadi, 2004: 8)؛ بنابراین نمونه شاخص بازآفرینی اقتصادی در سیاست‌های شهری بریتانیا از طریق این شرکت‌ها تحقق یافت."از طریق شرکت‌های توسعه شهری بود که چارچوب شراکتی همه پروژه‌های بهسازی و نوسازی به حرکت در می‌آمدند (Beswick & Tsenkova, 2002: 110). گرایش عمده این مداخلات که با عنوان پروژه‌های شاخص[۱۳](پرچم) با طرح تجدید ساخت "کنری وارف[۱۴] آغاز شد، عمدتا تأمین کننده منافع اقتصادی کارفرمایان بود (Sehizadeh and Ezadi, 2004: 9). در روند تحولات در سیاست‌های توسعه شهری، پیامد این نوع نگاه و توجه بیش از حد به بازدهی اقتصادی از طریق توسعه مستغلات، انتقاداتی را در برداشت که در پاسخ به آن، دیدگاهی که دیگر در محافل علمی و نهادهای اجرایی، رویکرد «بازآفرینی شهری»[۱۵] شناخته می‌شد، با حرکت به‌سوی شکل جامع‌تری از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل‌های یکپارچه و کل‌نگر، همچنین توجه به خواست‌های جوامع محلی، بر پایه دیدگاه‌های مشارکتی و در همراهی با تغییرات زمانه، می‌رفت تا در انتقال و اتصال قرن بیستم میلادی به هزاره سوم نقشی کلیدی را در سیاست‌های توسعه شهری به‌ویژه در بهسازی و نوسازی شهری در نواحی درونی شهرها ایفا نماید. پس از آن نیز در مسیر این گذار و در دهه‌های اخیر متأثر از پارادایم پایداری، بازآفرینی پایدار تجربه می‌گردد. مهم‌ترین رویکردها و اهداف آن‌ها در این زمینه در جدول (۳) ارائه می‌گردد:

10- Divided Cities
11- Regeneration
12- Urban Development Corporations
13- Flagship Projects
14- Canary Wharf
15- Urban Regeneration

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

جدول ۲- نظریات و مکاتب مطرح شده در راستای توسعه فیزیکی شهر و برخورد با بافت فرسوده

Table 2- Theories and schools put forward for the physical development of the city and dealing with the worn-out texture

نظریه‌ها و مکاتب	دوره زمانی	نظریه‌پردازان و بزرگان مکتب	چگونگی توسعه و اصول پیشنهادی در رابطه با بافت فرسوده
فرهنگ گرایان	۱۹٤۰- ۱۸٤۳	کامیلوسیت، هاورد، آنون، ویوله، لودوک، راسکین	توجه به میراث فرهنگی. جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته، توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری به‌ویژه احیا و ساماندهی بافت‌های قدیمی، بازسازی موبه موو، تکمیل بناها به سبک گذشته، کاربری موزه‌ای
ترقی‌گرایان یا طرفداران مکتب آرمان‌گرایی	۱۹٤۸- ۱۸٦۹	گارنیه، زرزبنه وا- لوی، گرو پیوس، بوزیه، اوئن، فوریه	توجه به تمایلات آرمانی، ایجاد شهرهای صنعتی، بلندمرتبه سازی، استفاده از مصالح جدید، حفظ تعداد محدودی از بناهای باارزش و اصلی قدیمی، خلق فضاهای جدید در شهر، نوع مداخله: بازسازی
طبیعت گرایان	۱۹٥۹- ۱۸٦۹	لوید رایت	توجه به شرایط محیط طبیعی و مسخ نشدن در محیط‌های مصنوعی و ماشینی، هماهنگی شهر با پدیده‌های طبیعی از جمله مزارع، جنگل‌ها، رودخانه‌ها و غیره
فن گرایان انسان‌گرایان	۱۹۲۳- ۱۸٤۹ ۱۹۳۲- ۱۸٥٤	هنار، گدس، پوئت، مامفورد، لینچ، هل	توسعه حمل‌ونقل شهری، ایجاد آسمان‌خراش‌ها و پل‌های هوایی و کم‌توجهی به بافت قدیم و میراث فرهنگی توجه به انسان در شهر و مرمت شهر با توجه به حرکت انسان در فضاهای شهری، الهام از شالوده‌های پنهان و بارز کردن آن‌ها در مرمت شهری، بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان، مطرح نمودن طرح‌های مرمتی بدون طرح‌های آمایش، انجام دادن مرمت بر اساس بافت ارگانیک و سلسله‌مراتب عملکردی شهر قدیم و خلاصه توجه به برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای
اکولوژیست‌ها (مکتب شیکاگو)	۱۹٤٤- ۱۸٦٤	برگس، ازراپارک	شهر به عنوان نظام اکولوژیک طبیعی و انسانی توسعه می‌نماید شهر را همچون یک ارگانیسم زنده در نظر گرفتن، توسعه شهری بر اساس نظریه داروین و اصل تنازع بقا و رقابت استوار است و در دوایر متحدالمرکز که معمولا پنج منطقه متوالی را می‌توان دید که دارای ساختار اجتماعی، اقتصادی متفاوتی هستند. بخش اول بخش مرکزی با عنوان C.B.D مرکز تمرکز امور اداری، اجتماعی و بازرگانی شهر می‌شود.
سازمندگرایان	۱۹٤۰- ۱۹۰۰	گدس، لینچ، هیلایر	توجه به کلیت شهر، پیوند منسجم واحدهای شهری با یکدیگر، طرح‌های منسجم و وحدت یافته، شهر را همانند موجود زنده و اثری هنری دیدن که مفهوم واحد همسایگی و ناحیه شهری نقش موثری در شهر دارد، شناخت ساختارهای سازمند شهرها و محلات، توجه به هماهنگی تناسب، تقارن و ریتم فیزیکی- کالبدی شهر
کارکردگرایی	۱۹٥۰- ۱۹۰۰	کریستلد، هارتشورن، ساور	توجه به نقش و کارکرد فضاهای شهری در هر مقطع زمانی و متناسب کردن کارکردهای فضا با نیازهای روز
مدرنیسم	۱۹٦۰- ۱۹۲۸	گارنیر، گروپیوس، لوکوربوزیه، استروملین	به‌کارگیری هنرهای تجسمی و هنر به کمک تکنولوژی جدید در فضاها، مدرن شدن و کم توجهی به گذشته، تاریخ و بافت‌های قدیم و فقط به مسایل معماری برای سکونت، کار، رفت‌وآمد و اوقات فراغت پرداختن. عدم توجه به فرهنگ-های اصیل و ارزش‌ها و سنت‌های قبلی شهری از مهم‌ترین دیدگاه‌های این مکتب بود

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

ادامه جدول ۲- نظریات و مکاتب مطرح شده در راستای توسعه فیزیکی شهر و برخورد با بافت فرسوده

Continiue Table 2- Theories and schools put forward for the physical development of the city and dealing with the worn-out texture

نظریه‌ها و مکاتب	دوره زمانی	نظریه‌پردازان و بزرگان مکتب	چگونگی توسعه و اصول پیشنهادی در رابطه با بافت فرسوده
مکتب کل گرایان	۱۹۸۰	بوهم	اهمیت کل بشر به‌عنوان منشا شکل‌گیری اجزا تمامیت هستی را مشتمل بر ماده و شعور به صورت یک کل لاینقطع تلقی کردن در توسعه شهری به دنبال کلیت هستند. جهان را به‌صورت یک کل یکپارچه دیدن، پدیده‌ها از طریق انسجام با سایر پدیده‌ها شناخته می‌شوند؛ بنابراین اجزا تابع روابط و اهدافی است که بر کل حاکم است تبعیت از روابط حاکم بر کل
مکتب زیبایی شناسی	۱۹۹۱	هگل، هگارث، یورک، ویلبراند، کامیلوریته	تقارن و توازن در کمیت و کیفیت توسعه فیزیکی شهر، تناسب و هماهنگی اجزا شهر، آرایش و ایجاد مناظر زیبا، ایمنی و شادی را برای مردم در شهر فراهم کردن، توجه به بهداشت محیط شهری، ایجاد فضای زیبا جذابیت محیط شهر، انتخاب بناها و یادمان‌های زیبا و تندیس‌هایی که عشق به هنر را نشان می‌دهند. ایجاد آرامش در فضای بصری و چشم‌اندازهای شهری خلاصه مبلمان شهری، ایجاد سبزینگی و آراستگی شهر
مکتب ساختارگرایی	۱۹۷۸	بیکن، لینچ، الکساندر، لوی اشتروس	توجه به ارتباط فضاها، وحدت بخشیدن به فضاهای شهری، کل‌نگری در ساخت شهر و توجه به فرآیند کلیت در ساختار شهر، نظام‌مند کردن فضاها، رشد شهر همانند یک کل، به شکل تدریجی و منسجم
پست مدرنیسم	۱۹۷۰- ۱۹۶۰	هایدگر، کلودلوی، اشتروس	توجه به ار بصری فضا، چشم‌انداز، تولید انبوه، دگرگونی فرهنگ شهری، برج‌های شیشه‌ای و بلوک‌های موزون و قطعات فولادی در شهر، توجه به ارزش افزوده در میراث فرهنگی هنر را به خدمت گرفتن، توجه به موقعیت و مکان منطقه‌گرایی، طراحی بومی، کثرت‌گرایی
خردگرایان	۱۹۷۵- ۱۹٦٦	آلدوراسی، گارنیه	توجه به مرمت ساختمان‌های مرکز شهرها، شناخت گونه‌های اصیل و ایجاد فضاهای جدید بر اساس فرم‌های گذشته
نظریه توسعه پایدار شهری	۱۹۹۰	لند، بحرینی، سلمن، دونلامنادور	حفظ عوارض طبیعی و فرهنگی، تعیین شکل شهر توسط پستی‌وبلندی و عوارض طبیعی، اطمینان از اینکه توسعه، سلامتی زیست‌محیطی را ارتقا بخشد، توسعه فشرده و متنوع، حفظ سنت‌های شهری، سازگاری با طبیعت، تعادل بهینه بین جمعیت و منابع، حداکثر تنوع از نظر کاربری زمین و فعالیت-ها، حداقل دخالت در محیط طبیعی آینده‌نگری در تصمیمات، عدالت اجتماعی در جامعه و بین نسل‌ها، جلوگیری از آلودگی‌های زیست‌محیطی، بی‌هویتی بیگانگی و بی‌روحی و دوری از طبیعت در شهر و خلاصه ایجاد مظاهر پویا فعال و پایدار در تمام بخش‌های شهری

Shami (2013: 67-83)

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

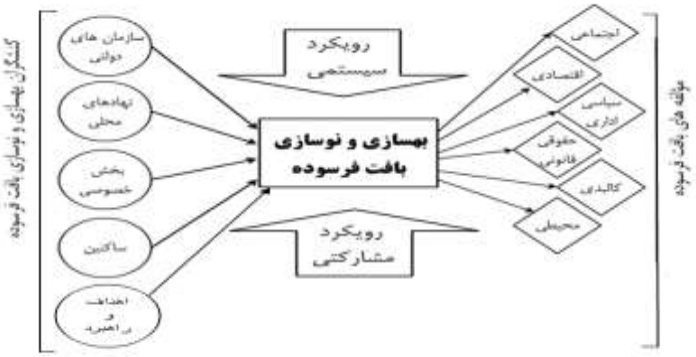
جدول ۳- اهداف رویکردهای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری

Table 3- Objectives of urban waste texture improvement and renovation approaches

رویکرد	هدف
فرهنگ گرایی	ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی؛ بهسازی و نوسازی از طریق زنده کردن ارزش‌های فرهنگی
ترقی‌گرایی	هنگام نوسازی و بازسازی شهرهای قدیم، هیچ چیز را جز راه‌ها حفظ نمی‌کنند؛ رواج شهرسازی بولدزری
مکتب اکولوژیک	رکود بافت قدیمی، در اثر گروه‌های اجتماعی و اقتصادی وجدانی گزینه‌های ناشی از بی‌عدالتی اجتماعی
سازمندگرایی	در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در بهسازی و نوسازی شهری؛ توجه به هماهنگی و انسجام در این فرآیند
کارکردگرایی	بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکردی شهر
ساختارگرایان	نگرش مجموعه وار و سیستمی به شهر؛ بهسازی و نوسازی ساختارهای کالبدی–فضایی در مجموعه‌ها و نه تک بناها
زیباشناسایی	توجه به بعد بصری و تأکید بر زیباسازی به‌عنوان تنها رویکرد مناسب بهسازی و نوسازی شهری
مدرنیسم	تمایل افراطی در حراست از آثار باستانی که نوسازی و بهسازی ابنیه مرده و غیر تاریخی را خواستار می‌شد
پست‌مدرنیسم	بیش‌تر به روابط اجتماعی می‌اندیشد؛ برانگیختن حس مکان، احیای آنچه دارای ارزش محلی و ویژه است
مشارکتی	توجه به مردم و مشارکت آن‌ها در بهسازی و نوسازی فضای سبز. مداخله مردم گرایانه
سیستمی	نگرش همه‌جانبه (ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، محیطی و ...) به اجزای و عناصر دخیل در ایجاد و توسعه بافت فرسوده
نوکلاسیک‌ها	توجه به احیای تاریخ و فرهنگ، البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق به روز در آمدن در ساختمان‌های آن

Shami and Pour Ahmad, (2013: 129-199)

بر اساس چارچوب نظری ارائه شده می‌توان مدل تحلیلی تحقیق را به‌صورت شکل (۲) ارائه نمود:



شکل ۲: مدل تحلیلی تحقیق

Figure 2: Analytical model of research

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

پیشینه پژوهش

این نوشتار نتایج حاصل از مطالعاتی که در چند سال اخیر انجام و آزمون خطاهای صورت گرفته در نقاط دیگر را بررسی می‌کند تا بتواند در حد توان، الگوی مناسبی در فرآیند نوسازی پشتوانه قانونی داشته و مردم، نهادها و سازمان‌ها بتوانند به آن‌ها اعتماد و اتکا کنند و باعث تسریع روند نوسازی و بهسازی شود. در رابطه با بهسازی و نوسازی بافت فرسوده تحقیقاتی در داخل و خارج از کشور انجام شده است که به چند مورد به شرح زیر اشاره می‌گردد:

هدف اولیه طرح بازسازی کوی پوتسدامر پلاتز[16](برلین)، امکان حضور شرکت‌های بزرگ نظیر دایملر بنز در بخش صنعتی شهر برلین در جهت رونق اقتصادی و هدف ثانویه آن، کمک به رشد و توسعه برلین و بازگرداندن فعالیت‌های شبانه‌روزی به محله پوتسدامر پلاتز به عنوان یکی از خصیصه‌های گذشته آن بود. هدف طرح حفاظت و بهسازی شهر حلب (سوریه)؛ زنده‌سازی یک یا تعدادی از نواحی فرسوده، جهت آزمون و حمایت از برنامه‌ریزی بهسازی عمومی بافت قدیم شهر بود که از منظر مشارکت بین مسکن (مردم و دولت)؛ زیرساخت‌ها (دولت) و مرکز (مردم و دولت) مدنظر قرار گرفته بود (Armanshahr Consulting Engineers, 2009).

Tamjidi (2014) در پژوهشی با عنوان سنجش کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده شهری، محدوده بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران را مورد بررسی قرار داده است. هدف آن آشنایی با ابعاد علمی کیفیت زندگی شهری و سنجش این شاخص‌ها در قلمرو بافت فرسوده و همچنین سنجش کیفیت زندگی در بافت فرسوده از طریق جنبه‌های ذهنی و عینی و در نهایت ارائه راهکار به منظور ارتقاء سطح کیفیت زندگی شهری در قلمرو بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران بود. نتایج پژوهش نشان دهنده آن بود که کیفیت زندگی بر اساس نتایج آزمون T در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران پایین می‌باشد. همچنین در مورد شاخص‌ها و زیرشاخص‌ها، وضعیت رضایت از ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی معنادار بوده و نشان از کیفیت پایین در این شاخص‌ها داشت. از طرفی یافته‌های این پژوهش نشان داده است که متغیر کالبدی بر ابعاد ذهنی کیفیت زندگی موثر بوده و با افزایش یک انحراف استاندارد در متغیر ابعاد کالبدی، میزان رضایت از زندگی و ابعاد ذهنی کیفیت زندگی به همان مقدار افزایش خواهد داشت.

Shojaee (2012) به ساماندهی بافت فرسوده شهری در ناحیه دو منطقه ۱۲ تهران پرداخت؛ بر اساس اطلاعات به‌دست آمده از یافته‌های این تحقیق، با وجود فرسودگی بافت ناحیه مورد مطالعه، ساکنان در ساماندهی آن تمایلی به مشارکت نداشتند. در این تحقیق، به انواع مداخلات در بافت فرسوده اشاره شده و راه‌حل‌ها و پیشنهادهای مناسب به‌طور جداگانه بیان شده است. Sajadiet al (2011) در مقاله‌ای تحت تحلیل اجتماعی-فضایی بافت‌های فرسوده شهری در راستای احیاء و پیشگیری از فرسودگی بیش‌تر (منطقه ۱۷ تهران)؛ همبستگی بین وضعیت اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ساکنین (سطح پایین سواد، فقر اقتصادی، بیکاری و غیره) و فرسودگی بافت منطقه ۱۷ تهران را اثبات و راهبرد توانمندسازی را برای بهسازی، پیشنهاد می‌کنند که در آن، گروها و اجتماعات محلی به‌صورت خودگردان به رفع

16- Polatez

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

مشکلات فضای زندگی خویش می‌پردازند تا در نهایت، با حمایت و بسترگشایی دولتی، ساکنان، برآورنده نیازهای خودشان باشند.

مواد و روش‌ها

مقاله حاضر از نظر هدف، کاربردی است؛ و از حیث روش، توصیفی و اکتشافی-تحلیلی است. جامعه آماری تحقیق شامل ساکنان منطقه ۱۲ شهر تهران هستند. با توجه به جمعیت کل منطقه ۱۲، باید گفت که ۲٤۰۷۲۰ نفر به‌عنوان جامعه آماری تحقیق می‌باشند. با توجه به زیاد بودن تعداد جامعه آماری جهت مصاحبه و توزیع پرسشنامه، بخشی از نمونه آماری جهت مصاحبه و توزیع پرسشنامه انتخاب شده است. در این زمینه با استفاده از روش نمونه‌گیری مورگان، ۳۸٤ نفر به عنوان نمونه آماری جهت مصاحبه و توزیع پرسشنامه انتخاب شده است. برای رتبه‌بندی داده‌ها از مقیاس رتبه‌ای استفاده شده است. در این مقاله برای تعیین میزان روایی پرسشنامه، از نظرات کارشناسان و صاحب‌نظران مرتبط با طرح بافت فرسوده و برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی بهره گرفته شده است و از روش آلفای گرونباخ برای آزمون پایایی پرسشنامه استفاده شد که ضریب ۰/۹٦۳ به‌دست آمد. این پژوهش علاوه بر آمار توصیفی از آزمون‌های استنباطی و ساختاری نیز برای تحلیل داده‌ها استفاده شد. در این زمینه، ابتدا با استفاده از آزمون تک نمونه‌ای T (مقدار P-value (سطح معنی‌داری) و df (درجه آزادی) وضعیت بافت فرسوده شهری مورد تحلیل قرار گرفت که سطح معنی‌دار بایستی کم‌تر از ۰/۰۵ فرض شود. بطوریکه شاخص‌های بافت فرسوده شهری به‌عنوان متغیر مستقل و میزان رضایت جامعه آماری به‌عنوان متغیر وابسته است. سپس با استفاده از روش تحلیل مسیر نقش و تاثیر هر یک از کنشگران در بهبود و نوسازی بافت فرسوده مورد تحلیل قرار گرفت. مهم‌ترین پارامترهای تحلیل مسیر، برآورد اثر مستقیم، اثر غیرمستقیم و اثر کل است؛ که ارتباط متغیرها از ضرایب بتای (β) استاندار رگرسیونی چند متغیره استفاده می‌شود. بدین ترتیب ابتدا با تعیین شاخص‌های بافت فرسوده به‌عنوان متغیر مستقل و کنشگران به‌عنوان متغیر وابسته با کمک نرم‌افزار SPSS، واریانس شاخص‌ها به‌عنوان اثر مستقیم برآورد می‌شود. سپس اثر غیرمستقیم از طریق حاصل‌ضرب ضرایب هر مسیر به‌دست می‌آید و هرچه ضریب اثر غیر مستقیم بیش‌تر باشد نشان دهنده کاذب بودن اثر مستقیم و تاثیر بیش‌تر متغیر واسطه‌ای است. و در نهایت با استفاده از مدل ساختاری لیزرل، (مدل معادلات ساختاری و تحلیل عامل) مجموعه روابط بین کنشگران با یکدیگر و متغیرهای تحقیق بررسی شد.

یافته‌ها و بحث

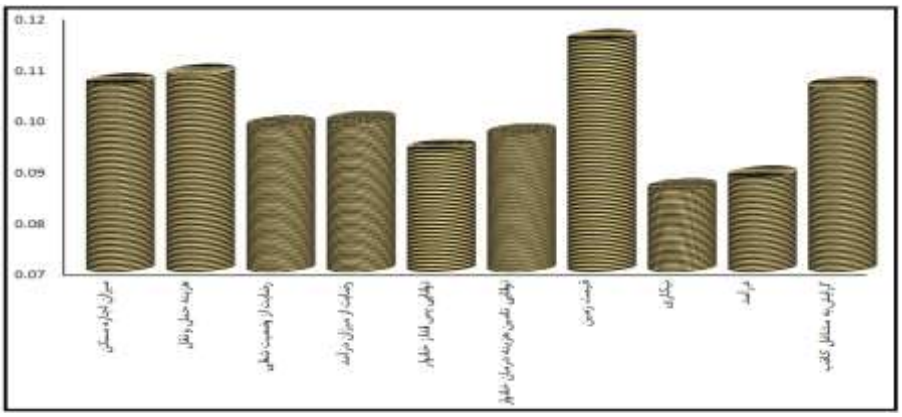
-تحلیل وضعیت شاخص‌های موثر بر بافت فرسوده شهری در منطقه ۱۲ تهران

-تحلیل شاخص‌های اقتصادی موثر بر بافت فرسوده شهری

از مولفه‌های مهم و تأثیرگذار بر شرایط بافت فرسوده، مولفه اقتصادی است. در واقع عامل اصلی ایجاد بافت فرسوده، شرایط اقتصادی حاکم بر خانواده‌های ساکن در این محله‌ها است. وضعیت اقتصادی مناطق بافت فرسوده منطقه ۱۲

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

شهر تهران با توجه به میانگین ۳/۲۶، در حد متوسط است. این عامل به علت قرارگیری منطقه در بخش مرکزی و تجاری شهر است. در شکل (۳) وضعیت شاخص‌های اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران ارائه می‌گردد.

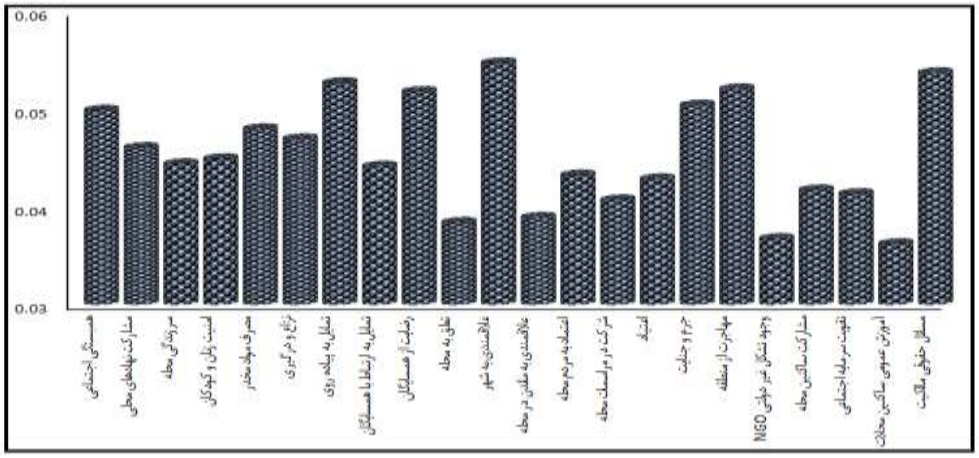


شکل ۳: وضعیت شاخص‌های اقتصادی موثر بر بافت فرسوده در منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 3: Status of economic indicators affecting worn-out texture in District 12 of Tehran

- تحلیل شاخص‌های اجتماعی موثر بر بافت فرسوده شهری در منطقه ۱۲ تهران

یکی دیگر از عوامل تعیین کننده در بافت فرسوده شهری، فضای اجتماعی حاکم بر منطقه است. نوع رفتار، جایگاه اجتماعی، میزان تحصیلات، امنیت و ... شاخص‌های مهمی در تعیین آینده بافت فرسوده است. در این رابطه، میانگین شاخص اجتماعی منطقه ۱۲ شهری ۳/۵۶ است. این مقدار بالاتر از حد متوسط است و امتیاز مطلوبی به نظر می‌رسد. در شکل (٤) وضعیت شاخص‌های اجتماعی بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران ارائه می‌گردد.



شکل ٤: وضعیت شاخص‌های اجتماعی موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

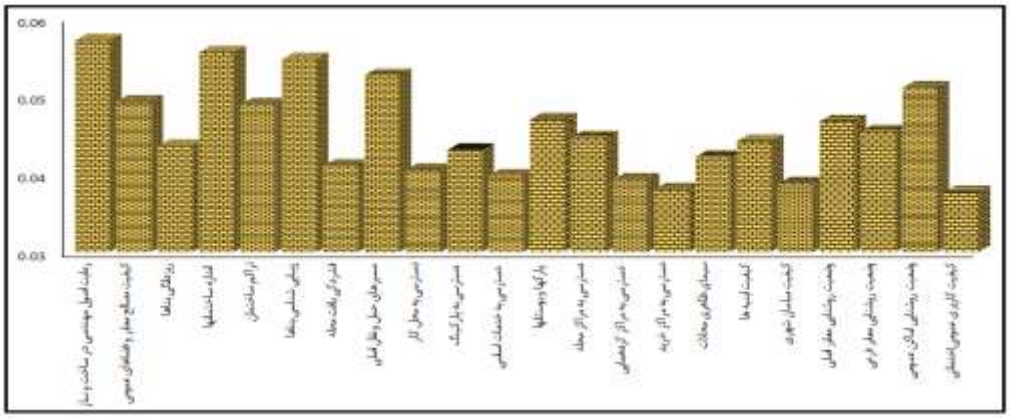
Figure 4: Status of social indicators affecting the worn-out texture of District 12 of Tehran

- تحلیل شاخص‌های کالبدی موثر بر بافت فرسوده شهری

مهم‌ترین ویژگی بافت فرسوده، ساختار کالبدی آن است. در واقع از روی ساختار کالبدی، بافت فرسوده تعیین می‌گردد. در این رابطه وضعیت کالبدی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران برابر ۳/٦۱ است. با توجه به این‌که عدد ۳

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

به‌عنوان میانگین رضایت نسبی در رتبه‌بندی طیفی لیکرت در نظر گرفته شده است. در نتیجه وضعیت کالبدی محله بسیار بیش‌تر از حد متوسط است و ساکنان محله از شرایط موجود به‌طور متوسط رضایت دارند. شکل (۵) وضعیت شاخص‌های کالبدی موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران را نشان می‌دهد.

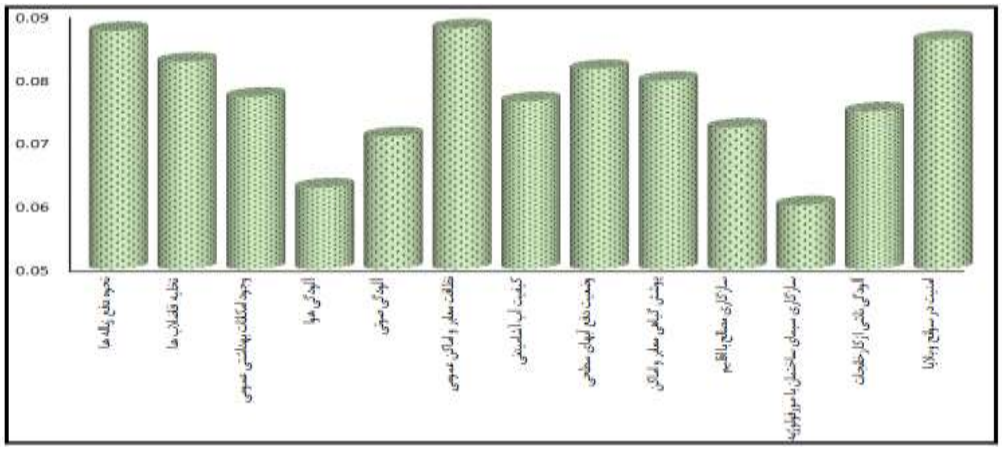


شکل ۵: وضعیت شاخص‌های کالبدی موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 5: Status of physical indicators affecting the worn-out texture of District 12 of Tehran

-تحلیل شاخص‌های زیست‌محیطی موثر بر بافت فرسوده شهری

یکی از ویژگی‌های بافت فرسوده، کیفیت نامطلوب شرایط محیطی است که وضعیت اجتماعی نامطلوب نیز بر این نابسامانی دامن می‌زند. میانگین تاثیر شاخص زیست‌محیطی در بهبود وضعیت بافت فرسوده شهری منطقه ۱۲ تهران، ۳/۳۷ است. این مقدار با توجه به میانگین ۳ در رتبه بعدی طیفی لیکرت، بالاتر از حد متوسط است. در نتیجه شاخص زیست‌محیطی تاثیر قابل توجهی بر بهبود بافت فرسوده دارد؛ و ساکنان منطقه به این قبیل مسائل اهمیت زیادی می‌دهند. از طرفی، وضعیت موجود در رابطه با این شاخص، در حد مطلوب نیست. به همین خاطر ساکنان منطقه معتقدند که باید این وضعیت تغییر کند. در شکل (٦) وضعیت شاخص‌های زیست‌محیطی بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران ارائه می‌گردد.



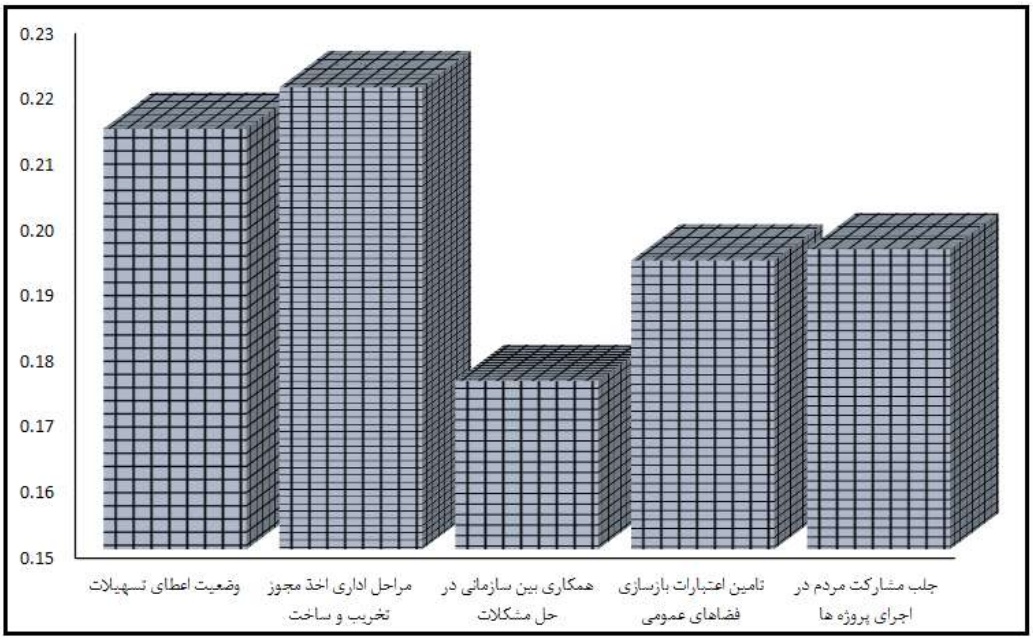
شکل ٦: وضعیت شاخص‌های زیست‌محیطی موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 6: Status of environmental indicators affecting the worn-out texture of District 12 of Tehran

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

-تحلیل شاخص‌های سیاسی-اداری موثر بر بافت فرسوده شهری

عوامل سیاسی-اداری یکی دیگر از مولفه‌های مهم در به وجود آوردن بافت فرسوده و همچنین در بهبود و توسعه آن است. در واقع سیاست‌های حمایتی و یا عدم حمایت دولت، نقش اساسی در توسعه محلات شهری داشته است. در این رابطه، میانگین تاثیر مولفه‌های سیاسی-اداری بر بافت فرسوده برابر ۳/٤۸ است. در نتیجه، میانگین تاثیر شاخص سیاسی-اداری در بهبود بافت فرسوده بالاتر از حد میانگین است؛ و جامعه آماری معتقدند که این عامل نیز باید در منطقه تقویت گردد. شکل (۷) وضعیت شاخص‌های سیاسی-اداری بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران را نشان می‌دهد.



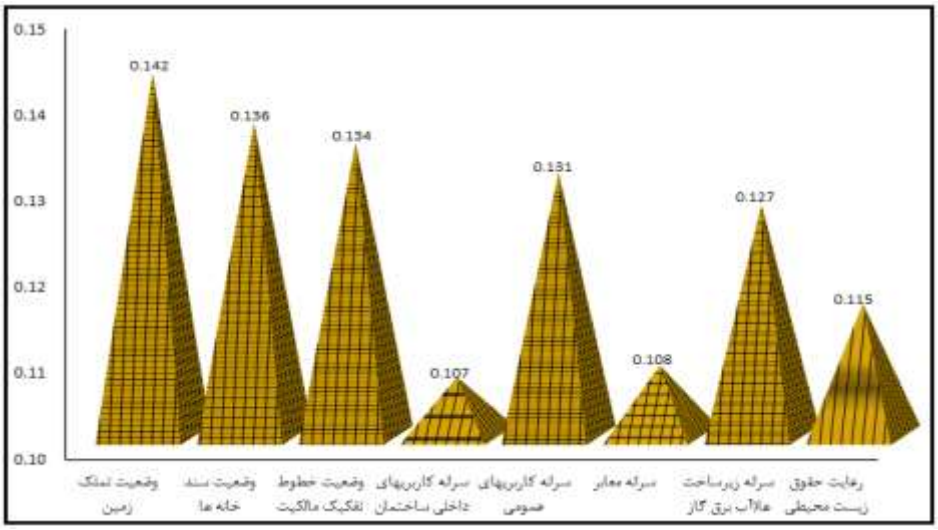
شکل ۷: وضعیت شاخص‌های سیاسی-اداری موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 7: Status of political-administrative indicators affecting the worn-out texture of District 12 of Tehran

-تحلیل شاخص‌های حقوقی-قانونی موثر بر بافت فرسوده شهری

عوامل حقوقی، یکی از مشکلات عمده بافت فرسوده است. بررسی مسائل حقوقی بافت فرسوده، یکی از راه کارهای مهم در آسیب‌شناسی این قبیل محلات است براساس نتایج آماری نمودار ٦ میانگین تاثیر شاخص حقوقی-قانونی در بهبود و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران برابر ۳/٦۸ است. این میانگین بالاتر از حد متوسط است. در نتیجه، وضعیت حقوقی-قانونی بافت فرسوده مطلوب و قابل قبول است؛ و این شاخص نقش بسزایی در بهبود و نوسازی بافت فرسوده شهری دارد. شکل (۸) وضعیت شاخص‌های حقوقی-قانونی بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران را ارائه می‌دهد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]



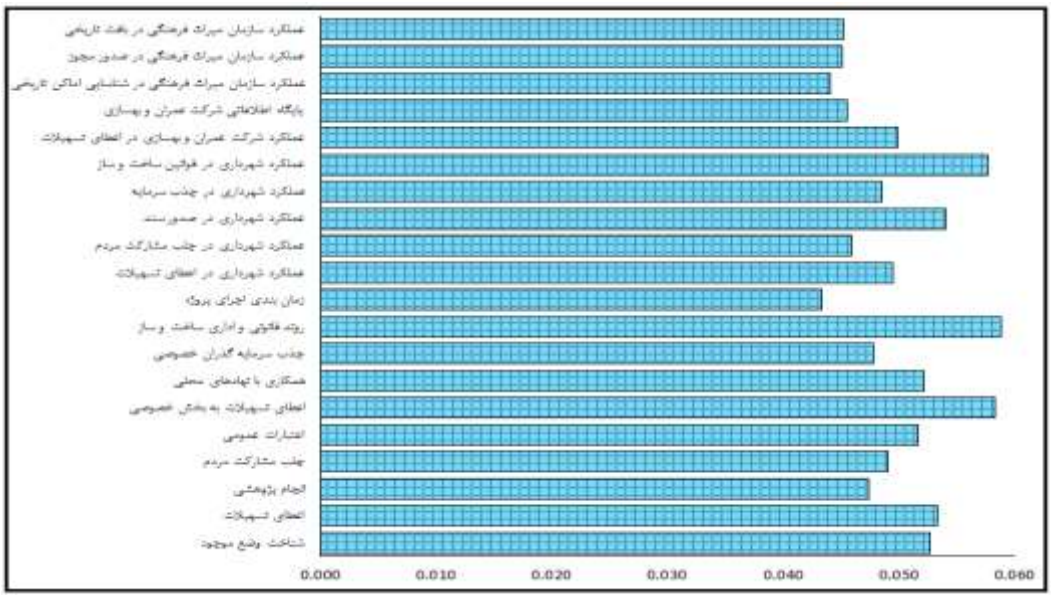
شکل ۸: وضعیت شاخص‌های حقوقی-قانونی موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 8: Status of legal indicators affecting the worn-out texture of District 12 of Tehran

-تحلیل نقش کنشگران موثر بر عمران و بهسازی بر بافت فرسوده در منطقه ۱۲ شهر تهران

-تحلیل عملکرد سازمان‌های دولتی در بافت فرسوده شهری

سازمان‌های دولتی به‌عنوان متولیان اجرای طرح‌های عمران و بهسازی بافت فرسوده، نقش بسزایی در توسعه و عمران این مناطق دارند. در بین این سازمان‌ها، شهرداری‌ها به‌عنوان بازوی اجرایی شهر، اهمیت ویژه‌ای دارد. میانگین عملکرد سازمان‌های دولتی در عمران و بهسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران برابر ۳/۵۳ است. این مقدار نشان می‌دهد که از نظر جامعه آماری دولت عملکرد قابل قبولی در عمران و بهسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران دارد. شکل (۹) عملکرد سازمان‌های دولتی در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران را بیان می‌کند.



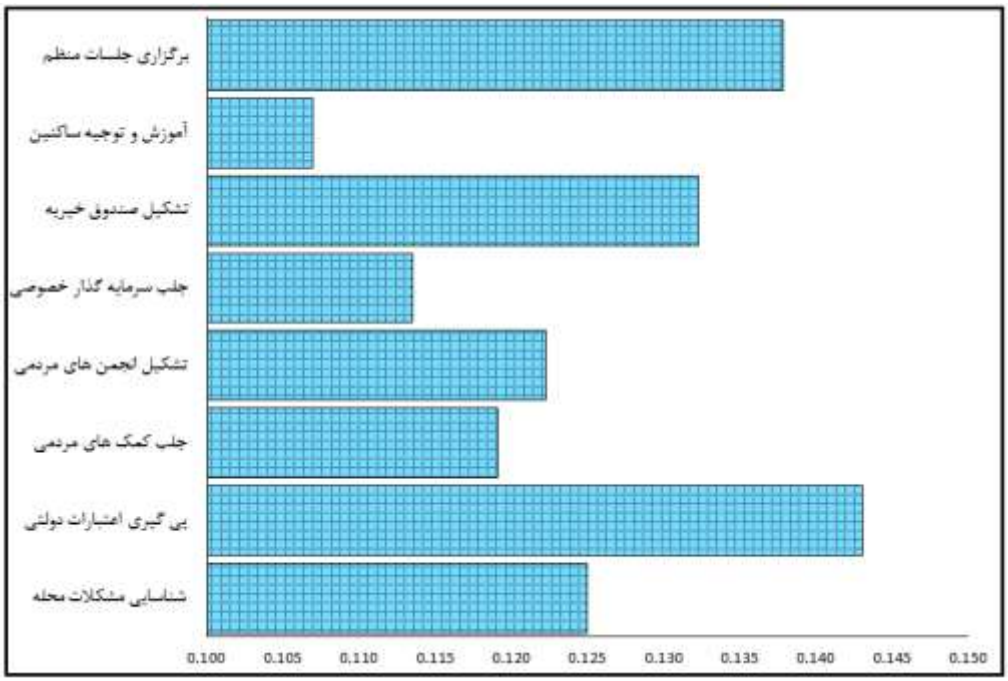
شکل ۹: عملکرد سازمان‌های دولتی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 9: Performance of worn-out government agencies in District 12 of Tehran

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

- تحلیل عملکرد نهادهای محلی در بافت فرسوده شهری

نهادهای محلی به‌واسطه ارتباط با مردم و دولت، نقش مهمی در اجرای برنامه‌ها و پروژه‌های محلی دارند؛ و با ارائه مسائل و مشکلات محلات، به یک برنامه‌ریزی جامع محلی کمک می‌کند. در محدوده مورد مطالعه، عملکرد نهادهای محلی در نوسازی و عمران بافت فرسوده برابر ۳/٦ است. این مقدار مانند عملکرد سازمان‌های دولتی، بالاتر از حد متوسط است؛ و مردم منطقه از عملکرد این نهادها در زمینه توسعه و عمران بافت فرسوده رضایت دارند. شکل (۱۰) عملکرد نهادهای محلی در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران را بیان می‌کند.



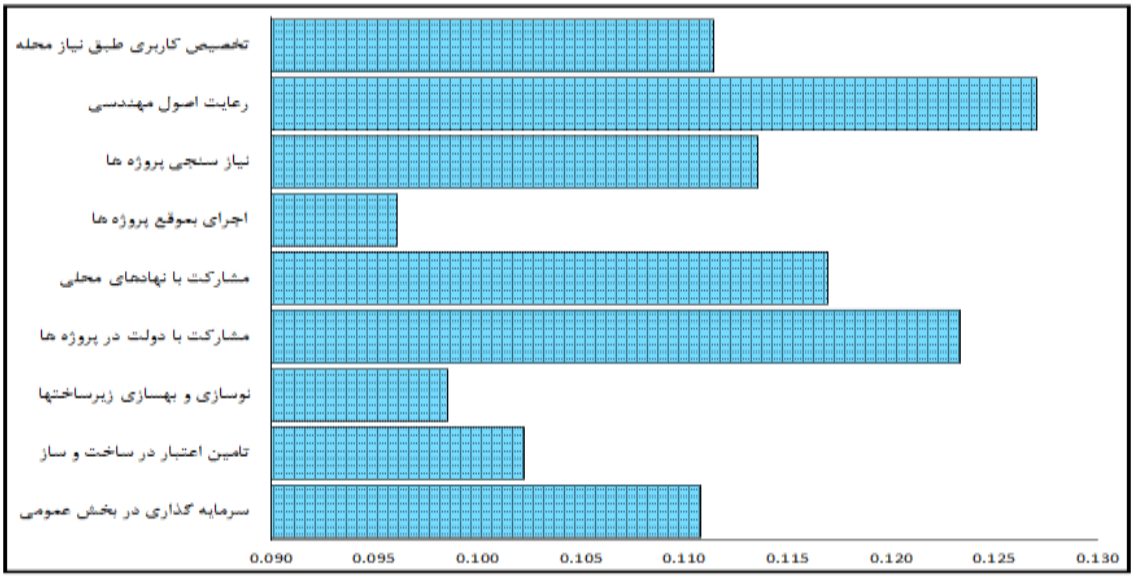
شکل ۱۰: عملکرد نهادهای محلی در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 10: Performance of local institutions in worn-out texture of District 12 of Tehran

-تحلیل وضعیت عملکرد بخش خصوصی در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

بخش خصوصی شامل شرکت‌های مالی و ساخت‌وساز است. این قبیل شرکت‌ها با همکاری نهادهای محلی و دولت نقش مهمی در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده دارند. از طرفی موسسات اعتباری خصوصی با اعطای وام و تسهیلات به مردم، در عمران و نوسازی بافت فرسوده نقش مهمی ایفا می‌کنند. در این رابطه، در محلات بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران، نقش و عملکرد بخش خصوصی در نوسازی و عمران بافت فرسوده برابر ۳/٦۳ است. این مقدار بالاترین میانگین در بین شاخص‌های بافت فرسوده است. در نتیجه می‌توان گفت که این بخش، تاثیر بسزایی در عمران و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران داشته است؛ و ساکنان محل از وضعیت عملکرد آن‌ها رضایت قابل قبولی دارند. شکل (۱۱) عملکرد بخش خصوصی در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران را نشان می‌دهد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

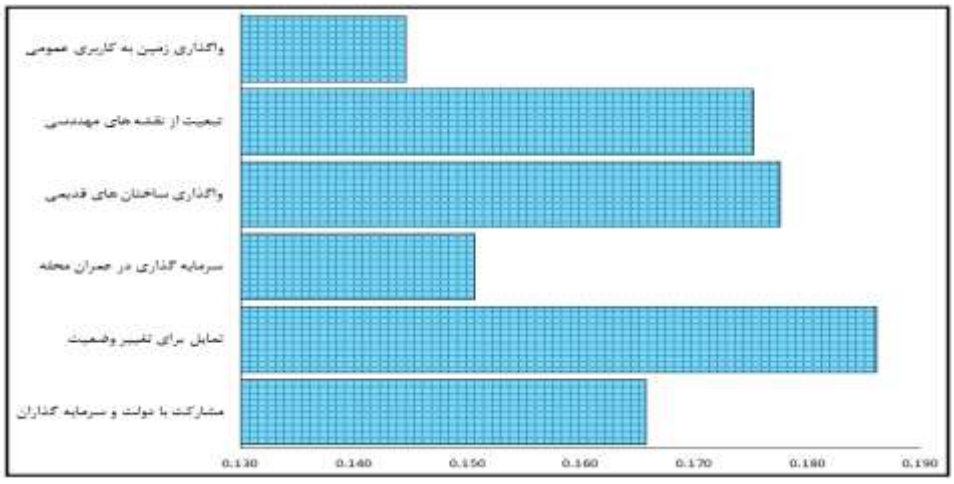


شکل ۱۱: عملکرد بخش خصوصی در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 11: Performance of the private sector in worn-out tissue of District 12 of Tehran

-تحلیل وضعیت عملکرد ساکنان محلات بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

ساکنان بازیگر اصلی، فرآیند نوسازی و بهسازی بافت فرسوده است. در واقع هدف همه طرح‌ها و پروژه‌های توسعه شهری به‌ویژه در بافت فرسوده، بهبود وضعیت زندگی و معیشت ساکنان محلات است. بررسی نقش و عملکرد آن‌ها نقش بسزایی در آسیب‌شناسی و توسعه و بهبود شرایط موجود خواهد داشت. در این رابطه، میانگین رضایت جامعه آماری از عملکرد و تاثیر مردم ساکن محلات بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، برابر ۳/۵۳ است؛ که مقدار نشان دهنده تاثیر متوسط به بالای عملکرد ساکنان در توسعه و عمران بافت فرسوده است. شکل (۱۲) وضعیت عملکرد ساکنین محلات بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران را نشان می‌دهد.



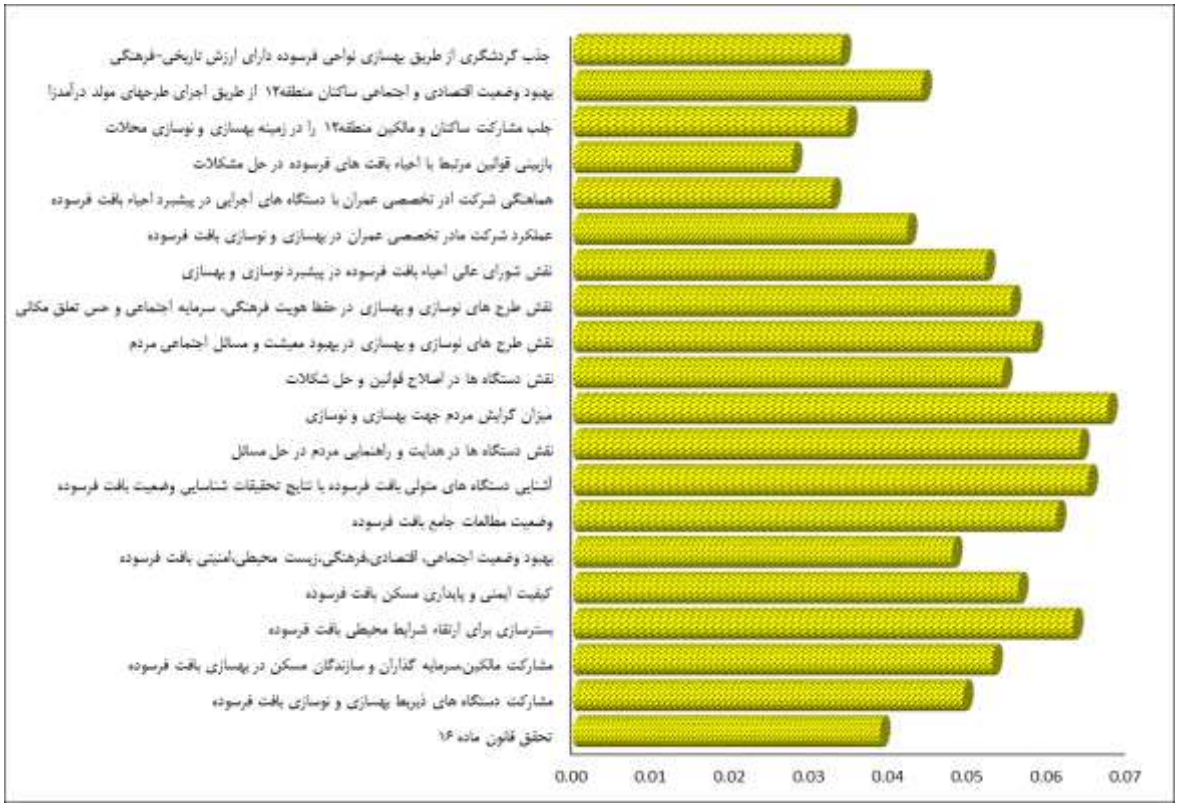
شکل ۱۲: وضعیت عملکرد ساکنان محلات بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 12: Performance status of the residents of the worn-out texture neighborhoods of District 12 of Tehran

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

- تحلیل اهداف و راهبردهای احیاء بافت فرسوده با توجه به سند ملی احیاء بافت فرسوده

نظر به این‌که نقش کنشگران دخیل در فرآیند بهسازی و نوسازی که شامل رسانه‌های گروهی، شرکت‌های خصوصی انبوه‌سازان و خردسازان، نویسندگان و مجلات آشنا به بافت فرسوده، اساتید رشته‌های شهرسازی، معماری، برنامه‌ریزی، مدیریت و روزنامه‌نگاران و کارشناسان مسکن و شهرسازی و شهرداری و غیره می‌باشند در اصول مختلف قانون اساسی و سند چشم‌انداز جمهوری اسلامی ایران در سال ۱٤۰٤ دستیابی به عدالت اجتماعی مورد تأکید قرارگرفته است به این دلیل دولت جمهوری اسلامی ایران گام‌های بلندی در جهت احیاء، بهسازی و نوسازی شهری برداشته است. تجارب مستمر در این حوزه نشان‌دهنده آن است که بدون توجه به علل پیدایش و گسترش نواحی نابسامان شهری و اتخاذ تدابیر پیشگیرانه با تأکید بر اقدامات صرفا کالبدی در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی، نمی‌توان برای این مسألهٔ پیچیده راه‌حل ارائه داد. لذا بررسی وضعیت بافت فرسوده از بُعد اهداف و راهبردها و میزان رضایت جامعه آماری از نقش کنشگران در این زمینه، اهمیت بسزایی در بهبود و توسعه آتی این قبیل محلات دارد. در این زمینه، میانگین وضعیت بافت فرسوده از بُعد اهداف و راهبردهای احیاء بافت فرسوده با توجه به سند ملی احیاء بافت فرسوده در منطقه ۱۲ شهر تهران برابر ۳/۲٤ است. این عامل در حد متوسط است؛ و می‌توان گفت که وضعیت شاخص‌ها در حد نسبی و قابل قبول است. شکل (۱۳) اهداف و راهبردهای احیاء بافت فرسوده با توجه به سند ملی احیاء بافت فرسوده را بیان می‌کند.



شکل ۱۳: اهداف و راهبردهای احیاء بافت فرسوده با توجه به سند ملی احیاء بافت فرسوده

Figure 13: Goals and strategies for worn tissue recovery according to the national worn tissue recovery document

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

- تحلیل وضعیت بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران با آزمون تک نمونه‌ای T

بررسی وضعیت شاخص‌های موثر بر بافت فرسوده در منطقه ۱۲ تهران نشان می‌دهد میانگین تاثیر شاخص‌ها بر بافت فرسوده برابر ۳/٤۹ بوده است. همچنین، مقدار آزمون t نیز ۵۷/۸٤٦ و درجه آزادی ۳۷۹ است و آزمون نشان می‌دهد که میزان تاثیر شاخص‌های فوق بر عمران و نوسازی بافت فرسوده شهری بالاتر از حد متوسط است. در بررسی و تحلیل تمامی شاخص‌ها، سطح معنی‌داری کم‌تر از P<0/05 است. همچنین نتایج بررسی وضعیت عملکرد کنشگران موثر بر عمران و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران نشان می‌دهد میانگین عملکرد کنشگران برابر ۳/٥٦ بوده است. همچنین، مقدار آزمون t نیز ۵۳/۸۷۰ و درجه آزادی ۳۷۹ است و آزمون نشان می‌دهد که میزان تاثیر شاخص‌های فوق بر عمران و نوسازی بافت فرسوده شهری بالاتر از حد متوسط است. در جدول (٤) وضعیت این شاخص‌ها به‌طور جداگانه آمده است.

جدول ٤- وضعیت بافت فرسوده و عملکرد کنشگران منطقه ۱۲ شهر تهران با آزمون تک نمونه‌ای T

Table 4- Status of worn-out texture and performance of actors in district 12 of Tehran with single sample T test

	Mean	Std. Deviation	Test Value = 3					
			t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
							Lower	Upper
اقتصادی	۳/۲٦	۰/۳۷۱٤۰۷	۱۲/۸۵۹	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/۲٤۵۰۰۰	۰/۲۰۷۵٤	۰/۲۸۲٤٦
اجتماعی	۳/۵٦	۰/۲۵۵٤۳۷	٤۰/٦٤٦	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/۵۳۲٦۱۱	۰/۵۰٦۸۵	۰/۵۵۸۳۸
کالبدی	۳/٦	۰/۲۳۳۲٤۹	٤۸/۳۹۳	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/۵۷۹۰۲۹	۰/۵۵۵۵۰	۰/٦۰۲۵٦
زیست‌محیطی	۳/۳۷	۰/۲۸۳٤٤۷	۲۲/۳٦۳	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/۳۲۵۱٦۳	۰/۲۹٦۷۵	۰/۳۵۳۷۵
سیاسی-اداری	۳/٤۸	۰/۳۸۷۱۵۵	۲۳/۱۸۸	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/٤٦۰۵۲٦	۰/٤۲۱٤۸	۰/٤۹۹۵۸
حقوقی-قانونی	۳/٦۸	۰/۳۷۵۲۳۱	۳۵/۰٦۷	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/٦۷۵۰۰۰	۰/٦۳۷۱۵	۰/۷۱۲۸۵
کل	۳/٤۹	۰/۱۵۸۲۱۹	۵۷/۸٤٦	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/٤٦۹۵۰۳	۰/٤۵۳۵٤	۰/٤۸۵٤٦
سازمان‌های دولتی	۳/۵۳	۰/۲۳۹۳۵	٤۲/۸٤٤	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/۵۲٦۰۵	۰/۵۰۱۹	۰/۵۵۰۲
نهادهای محلی	۳/٦	۰/۳۲۱۲۷	۳٦/٤۸۰	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/٦۰۱۲۱	۰/۵٦۸۸	۰/٦۳۳٦
بخش خصوصی	۳/٦۲	۰/۳٦۳۷۳	۳۳/۰۸۸	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/٦۱۷۳۹	۰/۵۸۰۷	۰/٦۵٤۱
ساکنین بافت فرسوده	۳/۵	۰/۲٤۳۸۵	٤۰/۳٤۷	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/۵۰٤۷۱	۰/٤۸۰۱	۰/۵۲۹۳
راهبردها و طرح‌ها	۳/۲٤	۰/۱۹۷۷۵	۲۳/٤۹۰	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/۲۳۸۲۹	۰/۲۱۸۳	/۲۵۸۲
کل	۳/۵٦	۰/۲۰۳۲۱	۵۳/۸۷۰	۳۷۹	۰/۰۰۰	۰/۵٦۱۵۸	۰/۵٤۱۱	۰/۵۸۲۱

- بررسی نحوه ارتباط شاخص‌های موثر بر بافت فرسوده با آزمون تحلیل مسیر

در این روش، رابطه بین متغیرهای مستقل و وابسته مشخص می‌شود و سپس ضریب هر مسیر یعنی مقدار بتا (β) محاسبه می‌گردد. شاخص‌های بافت فرسوده به‌عنوان متغیر وابسته (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی و سیاسی-اداری و حقوقی-قانونی) و کنشگران عمران و نوسازی بافت فرسوده به‌عنوان متغیر مستقل (سازمان‌های دولتی، نهادهای

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

محلی، بخش خصوصی، ساکنین بافت فرسوده،طرح‌ها و راهبردها) هستند. نتایج تحقیق به‌صورت اثر مستقیم، اثر غیرمستقیم، اثر کل و مدل معادلات ساختاری ارائه می‌شود. اثر کل حاصل جمع اثر مستقیم و غیرمستقیم است. مقدار اثر کل باید بالاتر از ۰/۳ باشد تا یک رابطه معنادار بین متغیر وابسته و مستقل به‌وجود آید و اگر اثر کل بین ۰/۳ تا ۰/٦ باشد همبستگی معنادار و مطلوب است و اگر بیش از ۰/٦ باشد، همبستگی بسیار مطلوب است. جدول (۵) نشان‌دهنده شاخص‌های بافت فرسوده با آزمون تحلیل مسیر می‌باشد که تاثیر اثر مستقیم هر شاخص در جدول ذیل بارنگ تیره نشان داده شده است.

جدول ۵- تحلیل عوامل و شاخص‌های بافت فرسوده با روش تحلیل مسیر

Table 5 - Analysis of worn texture factors and indicators by path analysis method

تحلیل شاخص اقتصادی بافت فرسوده با روش تحلیل مسیر			
	اثر مستقیم	اثر غیرمستقیم	اثر کل
دستگاه‌های دولتی	۰/۰۵۰	۰/۰۱۱	۰/۰٦۱
نهادهای محلی	۰/۰۸۷	۰/۰۰۱٦	۰/۰۸۹
بخش خصوصی	-۰/۰۲۰	۰/۰۸۲	۰/۰٦۲
ساکنان بافت فرسوده	-۰/۱۰۹	۰/۰۳۳	-۰/۰۷٦
اهداف، راهبردها و طرح‌های توسعه	۰/۰۵۷	۰/۰۵۱	۰/۱۰۸
تحلیل شاخص اجتماعی بافت فرسوده با روش تحلیل مسیر			
	اثر مستقیم	اثر غیرمستقیم	اثر کل
دستگاه‌های دولتی	۰/۱۰۳	۰/۰۱۹	۰/۱۲۲
نهادهای محلی	۰/۰۸۱	۰/۰۰۲٦	۰/۰۸٤
بخش خصوصی	۰/۰٤۳	۰/۱۳٤	۰/۱۷۷
ساکنان بافت فرسوده	۰/۰۸۸	۰/۰۵۳	۰/۱٤۱
اهداف، راهبردها و طرح‌های توسعه	۰/۱۱۸	۰/۰۸۵	۰/۲۰۳
تحلیل شاخص کالبدی بافت فرسوده با روش تحلیل مسیر			
	اثر مستقیم	اثر غیرمستقیم	اثر کل
دستگاه‌های دولتی	۰/۳۰٤	۰/۰۱۳	۰/۳۱۷
نهادهای محلی	۰/۲۷۸	۰/۰۰۱۸	۰/۲۸۰
بخش خصوصی	۰/۲۸۱	۰/۰۸۰	۰/۳٦۱
ساکنان بافت فرسوده	۰/۰۸٤	۰/۰۳٦	۰/۱۲۰
اهداف، راهبردها و طرح‌های توسعه	۰/۲۲۸	۰/۰۵۵	۰/۲۸۳
تحلیل شاخص زیست‌محیطی بافت فرسوده با روش تحلیل مسیر			
	اثر مستقیم	اثر غیرمستقیم	اثر کل
دستگاه‌های دولتی	۰/۲۱٦	۰/۰۱٦۱	۰/۲۰۰
نهادهای محلی	۰/۳۳۰	۰/۰۰۲۲	۰/۳۲۸
بخش خصوصی	۰/۲۲۰	۰/۱۲۳	۰/۰۹۷
ساکنان بافت فرسوده	۰/۲٦۷	۰/۰٤۳	۰/۳۱۰

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

ادامه جدول۵- تحلیل عوامل و شاخص‌های بافت فرسوده با روش تحلیل مسیر

Continue Table 5- Analysis of worn texture factors and indicators by path analysis method

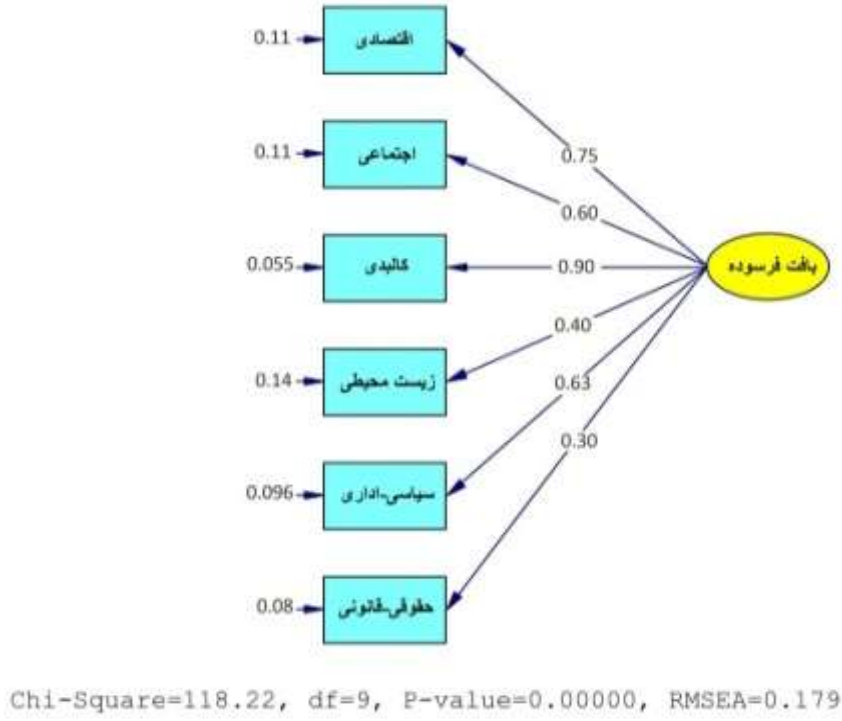
اهداف، راهبردها و طرح‌های توسعه	۰/۱۳۳	۰/۰۷۵	۰/۰۵۸
تحلیل شاخص سیاسی-اداری بافت فرسوده با روش تحلیل مسیر			
	اثر مستقیم	اثر غیرمستقیم	اثر کل
دستگاه‌های دولتی	۰/۲۲٦	۰/۰۱٥٦	۰/۲۱۰
نهادهای محلی	۰/۱۸۱	۰/۰۰۲۱	۰/۱۷۹
بخش خصوصی	۰/۱٤۹	۰/۱۱٦	۰/۰۳۳
ساکنان بافت فرسوده	۰/٤۹۰	۰/۰٤٤	۰/٤٤٦
اهداف، راهبردها و طرح‌های توسعه	۰/۱۲۱	۰/۰۷۲	۰/۰٤۹
تحلیل شاخص حقوقی-قانونی بافت فرسوده با روش تحلیل مسیر			
	اثر مستقیم	اثر غیرمستقیم	اثر کل
دستگاه‌های دولتی	۰/۰۸۷	۰/۰۱۳	۰/۱۰۰
نهادهای محلی	/۱۲۲	۰/۰۰۱۸	۰/۱۲٤
بخش خصوصی	۰/۱۳۷	۰/۰۸۸	۰/۲۲٥
ساکنان بافت فرسوده	۰/۱٥٤	۰/۰۳۸	۰/۱۱٦
اهداف، راهبردها و طرح‌های توسعه	۰/۰٥٤	۰/۰٦۱	۰/۰۰٦۷
تحلیل شاخص بافت فرسوده با روش تحلیل مسیر			
	اثر مستقیم	اثر غیرمستقیم	اثر کل
دستگاه‌های دولتی	۰/۱۲٥	۰/۱٥٤	۰/۰۲۹
نهادهای محلی	۰/۱۳۲	۰/۱۳٥	۰/۰۳۲
بخش خصوصی	۰/۰٥۲	۰/۱٥٥	۰/۰۲۰۷
ساکنان بافت فرسوده	۰/۰۲۹	۰/۰٥۳	۰/۰۸۳
اهداف، راهبردها و طرح‌های توسعه	۰/۰۰٦۰	۰/۱۲٦	۰/۱۳۲

- بررسی چهارچوب مدل ساختار معادلات فضایی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

با عنایت بر شاخص‌های بافت فرسوده و همچنین کنشگران موثر بر آن، با استفاده از معادلات ساختاری اقدام به تعیین میزان تبیین‌کنندگی در عمران و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران گردید. بر این مبنا نخست ضریب بتای هر یک از شاخص‌های شش‌گانه محاسبه شده در این زمینه بار عاملی غیراستاندارد عوامل موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران به‌ترتیب برای شاخص‌های (اقتصادی ۰/۷۵، اجتماعی ۰/٦۰، کالبدی ۰/۹٦، زیست‌محیطی ۰/٤۰، سیاسی-اداری ۰/٦۳ و حقوقی-قانونی ۰/۳۰) و همچنین بار عاملی غیراستاندارد کنشگران (سازمان‌های دولتی ۰/۹۲، نهادهای محلی ۰/۹٥، بخش خصوصی ۰/۹٦، ساکنان بافت فرسوده ۰/۹۲، اهداف و راهبردها ۰/۷۰) می‌باشد. بدین ترتیب، بیش‌ترین بار عاملی برای شاخص کالبدی و کم‌ترین نیز برای شاخص حقوقی-قانونی است؛ و همچنین بیش‌ترین بار عاملی برای کنشگر بخش خصوصی و کم‌ترین نیز برای کنشگر اهداف و راهبردها است.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

علاوه بر این، برای بررسی شدت تاثیر هر یک از شاخص‌ها و کنشگران از ضریب بتای استاندارد استفاده شده است (اشکال ١٤ و ١٦). در معادلات ساختاری و تحلیل مسیر، ارزش عددی تعیینی برای معنی‌دار بودن مسیرها عدد ١/٩٦ می‌باشد. چنانچه ملاحظه می‌گردد در کلیه مسیرهای مربوط به مدل ساختاری، شاخص‌ها و کنشگران موثر بر عمران و بهسازی بافت فرسوده، ضریب معنی‌داری بالاتر از ارزش عددی یاد شده بوده و لذا معنی‌دار بودن مسیرها قابل استنباط است.



شکل ١٤: استاندارد عوامل موثر بر عمران و بهسازی بافت فرسوده منطقه ١٢ شهر تهران

Figure 14: Standard of factors affecting the development and improvement of worn-out tissue in district 12 of Tehran

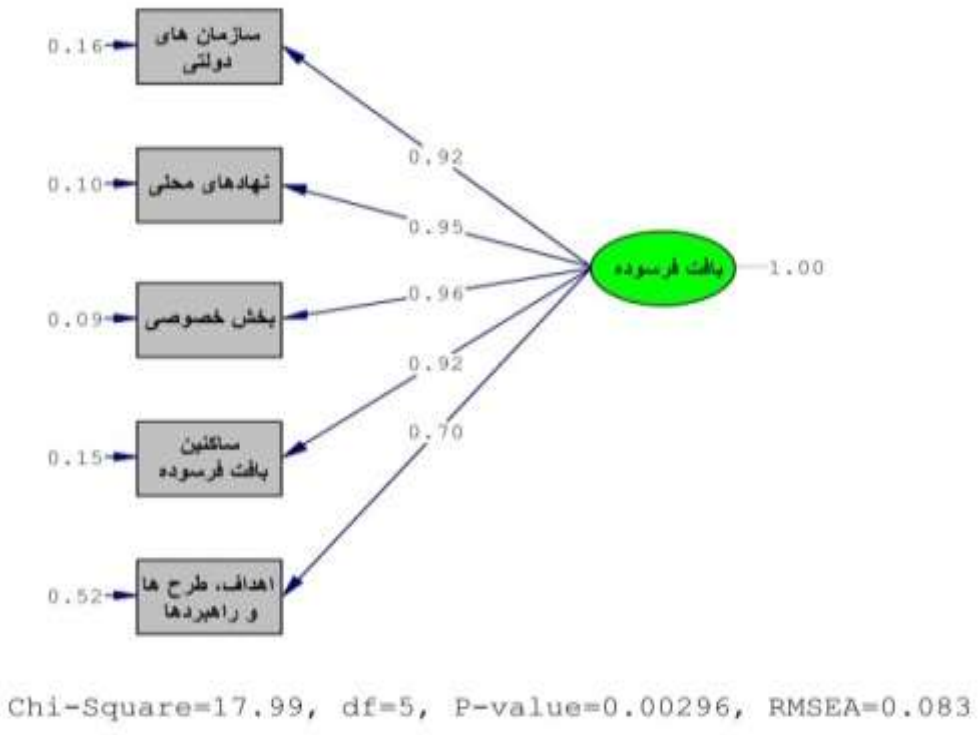
Covariance Matrix

	Economic	Social	Physical	Environm	Politic	Rights
Economic	4.90					
Social	3.12	3.38				
Physical	3.24	2.33	3.21			
Environm	1.99	1.32	1.92	3.12		
Politic	2.46	2.10	2.46	1.87	3.18	
Rights	1.41	0.86	1.21	0.72	0.73	1.54

شکل ١٥: ماتریس کواریانس عوامل موثر بر عمران و بهسازی بافت فرسوده منطقه ١٢ شهر تهران

Figure 15: Covariance matrix of factors affecting the development and improvement of worn-out tissue in District 12 of Tehran

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]



شکل ۱۶: استاندارد کنشگران عمران و بهسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 16: Standard of civil engineering and rehabilitation of worn textile District 12 of Tehran City

Covariance Matrix

	Governme	Local Go	Private	People	Strategy
Governme	3.54				
Local Go	3.00	3.34			
Private	3.19	3.17	3.69		
People	2.65	2.73	2.91	2.90	
Strategy	2.36	2.30	2.32	2.09	3.57

شکل ۱۷: ماتریس کواریانس کنشگران عمران و بهسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 17: Covariance matrix of activated texture and worn texture improvement district 12 of Tehran city

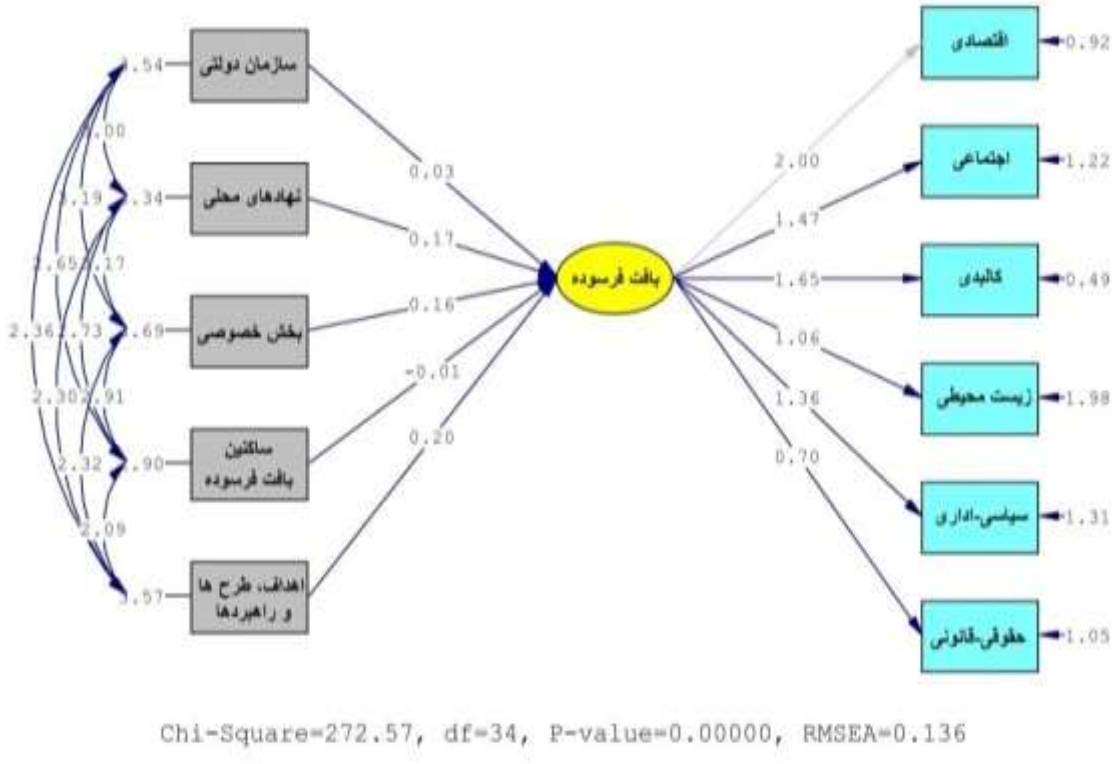
– مدل معادلات ساختاری عملکرد کنشگران بر شاخص‌های موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

در مدل ساختاری مربوط به عملکرد کنشگران بر شاخص‌های موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران، شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی، سیاسی–اداری و حقوقی–قانونی به‌عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است. بر اساس نتایج به‌دست آمده از مدل معادلات ساختاری، مقدار x^2/df محاسبه شده ۸/۰۱۷ می‌باشد؛ با عنایت بر اینکه عدد به‌دست آمده بزرگ‌تر از ۰/۰۳ می‌باشد، لذا قابل استنباط است که مدل علی در نظر گرفته شده برای تبیین

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

کنشگران موثر بر شاخص‌های بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران دارای برازش نکوئی مناسب می‌باشد. همچنین ریشه خطای میانگین مجذورات RMSEA تقریبا می‌بایستی کمتر از ۰/۳ باشد که در مدل ارائه شده این مقدار برابر با ۰/۱۳٦ است. شاخص‌های (شاخص نکویی برازش)GFI ، (شاخص تعدیل شده نیکویی برازش) AGFI به ترتیب ۱/۰۱ و ۱/۱۵ محاسبه گردیده و ارزش عددی این شاخص‌ها بدین دلیل که می‌بایستی بیش‌تر از ۰/۹۰ باشد، نشان از برازش مدل علی در نظر گرفته شده برای تبیین ابعاد و گویه‌های مربوط به شاخص‌های موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران دارد.

نمودار تحلیل عاملی تأییدی مرتبه دوم ابعاد و گویه‌های مربوط به شاخص‌های موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران (نمودار استاندارد) نشان دهنده میزان قدرت اثر متغیرهای نهفته برون‌زا (کنشگران) بر متغیرهای نهفته درون‌زا (شاخص‌ها) می‌باشد، پس با توجه به نتایج به‌دست آمده میزان تاثیر کنشگران را می‌توان به‌صورت شکل (۱۸) اولویت‌بندی کرد. از میان کنشگران، شاخص راهبردها و اهداف با ضریب بتای ۳/۵۷ و ضریب تاثیر ۰/۲ بیش‌ترین تاثیر را بر شاخص‌های موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران داشته است. همچنین معیار اقتصادی با ضریب تاثیر پذیری ۰/۲ و ضریب بتای ۰/۹۲ بیش‌ترین تاثیرپذیری را از کنشگران بافت فرسوده داشته است.



شکل ۱۸: استاندارد عملکرد کنشگران بر شاخص‌های موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

Figure 18: Standardization of actors' performance on indicators affecting the worn-out texture of District 12 of Tehran

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

Covariance Matrix

	Economic	Social	Physical	Environm	Politic	Rights
Economic	4.90					
Social	3.12	3.38				
Physical	3.24	2.33	3.21			
Environm	1.99	1.32	1.92	3.12		
Politic	2.46	2.10	2.46	1.87	3.18	
Rights	1.41	0.86	1.21	0.72	0.73	1.54
Governme	3.11	2.22	2.58	1.50	1.94	1.28
Local Go	3.19	2.41	2.53	1.55	2.09	1.18
Private	3.33	2.60	2.61	1.57	2.17	1.13
People	2.81	2.01	2.28	1.38	1.65	1.07
Strategy	3.12	2.03	2.48	1.55	1.89	1.21

شکل ۱۹: ماتریس کواریانس عملکرد کنشگران بر شاخص‌های موثر بر بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران

Figure 19: Covariance matrix of actors' performance on indicators affecting the worn-out texture of District 12 of Tehran

نتیجه‌گیری

بافت‌های فرسوده هسته حیاتی شهر هستند که نباید به‌عنوان تهدیدی در توسعه شهر تلقی شوند، بلکه می‌توانند به‌عنوان فرصتی در توسعه یکپارچه و پایدار شهر نیز مد نظر قرار بگیرند. با این وجود باید در نظر داشت زندگی در بافت فرسوده و شاخص‌های موثر بر آن، امری تبعی بوده و استقلال ذاتی ندارد و وضعیت حاکم بر آن ریشه در ساختارها و کنشگرانی (نیروها و عوامل) دارد که همچنان تولید و بازتولید مداوم شرایط زیست را در بافت‌های مذکور فراهم می‌آورند. لذا عمران و بهسازی بافت‌های فرسوده منوط به کشف سازوکارها و کنشگران موجد و موثر بر آن و به‌کارگیری رهیافت‌های عمران و نوسازی در راستای معکوس نمودن جریان حاکم بر وضعیت زندگی و تحول این نواحی مساله دار شهر در مقیاس محلی و منطقه‌ای است. فضای شهری، مکان تعامل و گفت‌وگوی نیروهای مختلف و تأثیرگذار بر روند تحولات و شکل‌گیری فضای شهری است؛ بنابراین شرط ابتدایی برای اطلاق عنوان فضای شهری، برخوردار بودن از بستری است که در آن نیروهای گوناگون با یکدیگر تعامل داشته باشند. در تحلیل نوسازی بافت‌های فرسوده و مسائل موجود آن باید توجه داشت که هر یک از نیروها و کنشگران موثر بر تحولات شهری خویشتن خویش را در قالب گفت‌وگو با دیگر نیروها می‌جوید و مفهوم می‌یابد؛ چیزی که در حکمت متعالیه آن را، وحدت تشکیکی وجود یا وحدت در عین کثرت و کثرت در عین وحدت می‌گویند. در این رویکرد شکل و فرم محیط ساخته شده متاثر از زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی، حقوقی–قانونی و سیاسی–اداری است و خواسته‌های انسان به‌گونه‌ای در قالب فضای شهری سامان می‌یابد که محیطی قابل زندگی را در شهر به‌جای محیطی صرفا برای تماشای شهر خلق نماید. بنابراین نوسازی و عمران بافت فرسوده به کمک کنشگران عمومی و خصوصی با نگاهی نو به شهر، با تحلیل فضاهای شهری و ریتم شهری دست یافت. همچنین تحلیل عمران و نوسازی را در بستر شهر، باید اَبَرمتنی تلقی نمود که پیکره و اندام‌های شهر با منش‌های معنایی و معنوی شهروندان گره خورده است. به

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

عبارتی شهر به مثابه یک متن، قابلیت تفسیر دارد و شهر محصول تفسیر صورت شهر است. لذا معنادار بودن عمران و توسعه بافت؛ نه تنها در پیش‌داوری مفسر و پیش زمینه او نیست، بلکه شهر حقیقتا موجودی معنادار است که توسط ذهنیت‌ها و خواست‌های انسانی شکل می‌گیرد. بنابراین اگر حوزه‌ای بخواهد فضای شهری باشد هم می‌باید مکان باشد و هم محل گفت‌وگو و تعامل نیروها و کنشگران. باید تلاش شود از ارتباط مکان‌های گوناگون شهری فضاهای شهری قابل زیست و نوسازی ایجاد شود. در واقع برخی از ناهمگونی‌ها و نامطلوبت‌های مستغلات، توسعه قابل اعتماد و پایدار ارائه نمی‌دهد. توجه و تاکید صرف به احیاء کالبدی بافت‌های فرسوده به نوسازی و عمران پایدار منجر نخواهند شد؛ زیرا نوسازی و توسعه و عمران مفهومی صرفا کالبدی نیست، لازم در فرایند عمران و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به تمامی جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی و زیست‌محیطی، حقوقی–قانونی و سیاسی–اداری آن‌ها توجه شود. براساس تئوری‌های نوسازی بافت فرسوده، بر رویکرد مشارکتی (توجه به مردم و مشارکت آن‌ها در بهسازی و نوسازی فضای سبز و مداخله مردم گرایانه) بین کنشگران در نوسازی بافت فرسوده تاکید شده است. در این رابطه، براساس تجربه کشور آمریکا در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده بالتیمور، نوسازی بافت فرسوده در این منطقه با توجه ویژه بر مشارکت واقعی مردم در برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌ها، تامین مالی پروژه‌های بهسازی و نوسازی از سوی بخش خصوصی، توسعه و رونق گردشگری و نحوه نگرش مسئولان به بناها و مجموعه‌های تاریخی شهر به‌عنوان میراث ملی صورت گرفته است. در مقابل تجربه کشور چین در نوسازی پروژه چای نینگ شهر شانگهای نشان داد که اجرای پروژه نوسازی موجب نادیده گرفتن هزینه‌های اجتماعی و عدم تضمین دولت برای اسکان شهروندان جابه‌جا شده در مکان‌های نزدیک به محلات قدیمی، شکاف طبقاتی به دلیل بالا رفتن قیمت واحدهای نوساز و اشغال مراکز شهری توسط افراد ثروتمند و پراکنده شدن افراد طبقه متوسط و فقیر به حاشیه و در نهایت، شکست پیوندهای اجتماعی و تأثیرات آن بر افراد سالخورده شده است. همچنین در پروژه‌های نوسازی شهری قاهره نیز، بر بهبود وضعیت اماکن مسکونی، اقدامات فوری برای مرمت بافت‌های تاریخی، طراحی کاربری‌های جدید متناسب با کاربری‌های کهن و وضع مقررات ساختمانی متناسب با شرایط خاص تاکید شد؛ که پیامد آن، استفاده از فضاهای کالبدی با قید احترام به ثروت‌های فرهنگی نهفته در آن‌ها؛ و تدابیر لازم برای کاستن مخارج واقعی کار مرمت شهر بود. این در حالی است که پروژه نوسازی در شهر مشهد به عناوین شهر فرهنگی–مذهبی، طرح با چالش‌های بزرگ مانند بزرگ‌مقیاس بودن، تغییر کل در محیط ایجاد کردن، کم‌توجهی به ساکنان و مالکان کنونی، جابجایی جمعیت شهری و مسائلی از این قبیل مطرح شده است. در شهر اصفهان به‌عنوان منطقه تاریخی–فرهنگی و گردشگری، بافت فرسوده که دارای یادمان‌های تاریخی و فرهنگی و گردشگری است. به‌تدریج، مناطق و شهرک‌های جدید در پیرامون هسته مرکزی شکل گرفت؛ و به علت اجرای ناقص طرح‌های توسعه شهری، به‌تدریج هسته اولیه به بافت فرسوده شهری تبدیل شد؛ که نتیجه آن، اجرای طرح نوسازی و مرمت و احیاء بافت فرسوده با کمک شهرداری، سازمان میراث فرهنگی و بخش خصوصی بود. در این زمینه، به علت مشارکت محدود مردم میراث فرهنگی و موانع قانونی، طرح نوسازی به‌کندی پیش رفت. همچنین، طرح نوسازی در بافت‌های فرسوده شهر تهران نیز که از دهه ۵۰ شروع شد، با

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

طرح‌ها و راه‌کارهای متنوعی به‌منظور جلب مشارکت کنشگران نوسازی و بهسازی بافت فرسوده ارائه گردید که مهم‌ترین آن‌ها به شرح زیر بودند: همکاری و همدلی با مردم، ایجاد دفتر محلی، آگاهی دادن به مردم و روشن ساختن طرح برای آنان، حساس نمودن مردم نسبت به سرنوشتشان، اعتمادسازی در میان مردم نظیر قانون تملک برای عده‌ای و دادن امتیازهای مثبت (سودآوری)، دادن وام با شرایط ویژه به ساکنان محله. نتایج این بخش از تحقیق با نتایج پژوهش Ardestani (2008) که به بررسی سازوکارهای ارتقای فرآیندهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از رویکرد انتقال حق توسعه، در محله سیروس واقع در منطقه ۱۲ شهرداری تهران پرداخته است. هدف از این مقاله دستیابی به یک مدل نظری- کاربردی جهت استفاده در فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تامین عدالت فضایی در شرایطی که در سیستم عرضه و تقاضای بازار گرایش برای تولید و تامین آن‌ها وجود ندارد و یا مدیریت شهری درصدد حفظ نواحی واجد ارزش شهری مانند حفاظت مناطق تاریخی و طبیعی، تامین خدمات عمومی، احداث شبکه ارتباطات بوده است. در این مقاله ضمن تبیین و تشریح کامل رویکرد برنامه حق انتقال، اهداف و مکانیسم‌های انجام و تحقق آن، سعی در آزمون این رویکرد در مناطق فرسوده شهری شده است. این تحقیق کوشیده است تا امکان کاربست این روش در جهت ارتقای فرآیندهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را بررسی نماید همسو می‌باشد. نتایج این پژوهش تدوین ساختار فضایی محله سیروس و ارائه طرح پیشنهادی برای کارکردهای اصلی بوده است. همچنین منطقه بندی اراضی (مناطق ارسال و دریافت) خروجی عملیاتی این پژوهش بوده است. همچنین پژوهشی که توسط shakerami (2007) تحت عنوان تحلیل اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت قدیم شهر خرم‌آباد (نمونه موردی، محله پشت بازار) صورت گرفت و نتایج آن نشان داد بهره‌گیری از ظرفیت‌های بالقوه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بخش مرکزی با احیای بافت‌های فرسوده، تغییر عملکردی و ساماندهی بافت و تأکید بر مشارکت گسترده مردم در چارچوب مدیریت یکپارچه شهری با ایجاد حس تعلق مکانی در بافت را مدنظر قرار داده است همسو می‌باشد. نتایج پژوهش حاضر با نتایج تحقیق tamjidi (2014) که به بررسی سنجش کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده شهری، محدوده بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران پرداخته است همسویی دارد. هدف مقاله حاضر آشنایی با ابعاد علمی کیفیت زندگی شهری و سنجش این شاخص‌ها در قلمرو بافت فرسوده و همچنین سنجش کیفیت زندگی در بافت فرسوده از طریق جنبه‌های ذهنی و عینی و در نهایت ارائه راهکار به‌منظور ارتقاء سطح کیفیت زندگی شهری در قلمرو بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران بود. نتایج مطالعه نشان داد که کیفیت زندگی بر اساس نتایج آزمون T در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران پایین می‌باشد. همچنین در مورد شاخص‌ها و زیرشاخص‌ها، وضعیت رضایت از ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی معنادار بوده و نشان از کیفیت پایین در این شاخص‌ها داشت. بر اساس نتایج حاصل از آزمون رگرسیون، عامل حمل‌ونقل، مسکن، حکمروایی شهری و دسترسی تفریحی بیشترین تاثیر را بر میزان رضایتمندی از زندگی در بافت فرسوده داشت؛ از طرفی یافته‌های این پژوهش نشان داد متغیر کالبدی بر ابعاد ذهنی کیفیت زندگی موثر بوده و با افزایش یک انحراف استاندارد در متغیر ابعاد کالبدی، میزان رضایت از زندگی و ابعاد ذهنی کیفیت زندگی به همان مقدار افزایش خواهد داشت. همچنین با توجه به نتایج حاصل

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

از رگرسیون مشخص گردید که عامل مسکن بیش‌ترین تاثیر را بر کیفیت کالبدی بافت‌های فرسوده شهری نداشته و این عامل حمل‌ونقل می‌باشد که بیش‌ترین تاثیر را بر کیفیت کالبدی بافت فرسوده شهری منطقه ۱۲ تهران می‌گذارد. نتایج این تحقیق با نتایج پژوهشی دیگر در زمینه تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری، چاره‌جویی احیاء بازار توپخانه شهر کرمانشاه که توسط Sajadi asl (2007) انجام گرفته است و تأکید و تلاش برای جذب سرمایه‌گذاری‌های خصوصی و حتی دولتی به بافت مورد نظر و ایجاد دسترسی‌های مناسب برای ایجاد علاقه و انگیزه در ساکنان برای سرمایه‌گذاری در بافت را مدنظر قرار داده است همسو می‌باشد. همچنین در خصوص فرایند بافت‌های فرسوده نیز نتایج تحقیق حاضر با نتایج تحقیق Mohammadi (2008) که ایجاد تشکل‌ها و سازمان‌های غیردولتی و برگزاری دوره‌های آموزشی در زمینه مسائل شهری و راهکارهای حل آن‌ها می‌تواند به عنوان یک بازوی قوی و خودجوش، مورد استفاده قرار گیرد همسویی دارد؛ بنابراین می‌توان گفت عمران و نوسازی بافت فرسوده، جلب مشارکت و هماهنگی بین نیروها و کنشگران موثر در این زمینه می‌باشد. این کنشگران مجموعه‌ای از عوامل است که عامل به‌وجود آمدن چنین ساختاری شده‌اند و همچنین عوامل و نیروهایی که می‌تواند موجب بهسازی و توسعه چنین ساختاری گردند.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

References

- Ardestani, Z. S., Ayini, M., (2009), "Pyramid of recreation and people's participation, evaluation criterion of urban endogenous development plans", ***Journal of City Identity***, 3 (5): 47-52. [In Persian].
- Ardestani, Z. E., (2008), "Investigation of mechanisms for improving processes of urban worn textiles reconstruction and renovation using development transfer approach (Sirus Neighborhood, Tehran District 12)", ***Armanshahr Journal***, 2: 69-82. [In Persian].
- Armanshahr Consulting Engineers, (2009), "***Improvement and renovation project of worn-out tissue of Zanjan City***", Volume three, Ministry of Roads and Urban Development: Tehran .[In Persian].
- Bell, E., Morse, M., (2003), "A definition of, social environment", ***American Journal of Public Health***, 91 (3): 41-57.
- Beswick, F., Tsenkova, H., (2002), "From community planning to partnership planning: urban regeneration and shifting power geometries on the South Bank, London", ***GeoJournal***, 51: 293-300
- Bigdeli Kazemi, F., (2013), "Pathology of participation of worn-out tissue activists in renovation process and presentation of desirable model for.Increasing participation", National Conference on Sustainable Architecture and Urban Development,Tehran. [In Persian].
- Deiran, E., Meshkinini, A., Kazemian, Gh. Aliabadi, Z., (2011), "Intervention study of urban degraded and inefficient tissue organization with a mixed approach (Case study: Zainabieh Zanjan neighborhood)", ***Research & Planning Journal Second Year***, 7: 71-90. [In Persian].
- Fainstein, R., (1992), "***Urban 'regeneration: reflections on a metaphor", Critical Social Policy***, Tehran university of Tehran pub.
- Habibi, M., Maghsoudi, M., (2002), "***Urban restoration: definitions, theories, experiences, world charter and resolutions, urban methods and actions***", Tehran University of tehran Publications. [In Persian].
- Izadi, M. S., Sahizadeh, A., (2004), "A survey of urban restoration experiences in Iran with emphasis on developments in the recent two decades", ***Journal of Urban Development and Improvement***, 3:109-121. [In Persian].
- Mehranfar, M., Fouladian, A., Asgharpour, M. A. R., (2012), "The impact of quality of life on owners and residents of worn textures on their willingness to participate in improvement and renovation in Mashhad", ***Journal of Social Sciences***, 4: 182-157. [In Persian].
- Mohammadi, A., (2008), "Establishing NGOs and organizing training courses on urban issues and solutions", ***Journal of Geographical Sciences***, 9: 91-117. [In Persian].
- Ng, M. K., (2005), "Quality of life perceptions and directions for urban regeneration in Hong Kong , ***Social Indicator Research***, 71: 441-465.
- Obar, J., (2012), "Advocacy 2.0: An analysis of how advocacy groups in the United States perceive and use social media as tools for facilitating civic engagement and collective action". ***Journal of Information Policy***, 5:121-134.
- Sajadi, J., Meshkini, A., Hamidi, H. R., (2013), "Socio-spatial analysis of urban decay textures to reduce and prevent exhaustion (Case study of dabaghha-Zanjan Neighborhood)", ***Journal of Geographical Sciences***, 2: 104-122. [In Persian].
- Sajadi Asl, J., (2011), "Socio-spatial analysis of worn-out urban tissues in order to restore and prevent further burnout (tehran district 17)", Tehran: Urban Sociological Studies. [In Persian].

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]

- Shakarmi, F., (2007), "Socio-economic and physical analysis of the old texture of khorramabad city (Behind Bazaar Neighborhood)", ***Geographical Survey of Geography***, 2: 78-91. [In Persian].
-Shojae, A., (2012), "***Organizing the urban decay texture of district 2 of tehran***", Tehran Islamic Azad University", Science and Research Branch. [In Persian].
- Sharifzadegan, M. H., Dehghan, A., Fathi, H., (2011), "Investigation of public and private sector sharing mechanisms in urban damaged areas: case study: Worn texture of tehran district 15", ***Internet Renovation Journal***, 13 (2):135-148. [In Persian].
- Shami, A., (2013), "***Urban renovation and renovation from the viewpoint of geography,Tehran***", Tehran University of tehran Pub. [In Persian].
- Shami, A., Pour Ahmad, A., (2004), "An analysis of urban development and renovation policies and plans in development plans of Iran", ***Journal of Geographical Research***, 49: 231-247. [In Persian].
- Sharestan Consulting Engineers, (2012), "***Detailed design of district 12 of Tehran***", Tehran Municipality Pub: Tehran. [In Persian].
- Tamjidi, H. R., (2014), "Measurement of quality of life in decayed urban textures (District 12 of Tehran City)", ***Journal of Geography and Environmental Studies***,12:83-99. [In Persian].
- Tiesdell Stanley, M., (1996), "Community and inter agency structure in the regeneration of inner city Belfast", ***TPR***, 66 (2): 129-140.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-11-01]