

تحلیل عوامل مؤثر بر تشدید فرسودگی بافت‌های شهری در رابطه با کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی (مطالعه موردی: منطقه ۲۰ تهران)

حسن قربانلو^۱، محمدتقی معصومی^{۲*}، محمدحسن یزدانی^۳

۱. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد اردبیل، دانشگاه آزاد اسلامی، اردبیل، ایران.

۲. استاد گروه جغرافیا، واحد اردبیل، دانشگاه آزاد اسلامی، اردبیل، ایران.

۳. استاد گروه برنامه‌ریزی شهری و روستایی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران.

* نویسنده مسئول، Email: Taqi.masoumi@iauardabil.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱ آبان

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲ مهر

چکیده

مقدمه: فضاهای عمومی عرصه ملاقات با دیگران است و افراد از قشرها و صنف‌های مختلف بدون هیچ محدودیتی می‌توانند باهم تعامل داشته باشند و جامعه مدنی بطور سلسله‌مراتبی از کوچه، پیاده‌رو، خیابان، پارک، میدان و غیره شروع می‌شود. یکی از معضلات به وجود آمده در اکثر بافت‌های شهری، تحولات فرسودگی با گذشت زمان است که فضاهای عمومی نیز قسمتی از بافت‌های شهری هستند. عدم وجود تأسیسات و تجهیزات شهری مناسب، عدم وجود میلمان‌های نوین شهری، کمبود کاربری‌های خدماتی و فراغتی، ریزدانی بافت، ترافیک، نسبت کم سطح پیاده‌رو به سواره‌رو، سیمای نامطلوب بافت و... باعث پیچیدگی و ناپایداری فضاهای شهری منطقه شده است.

هدف: این تحقیق با هدف تحلیل اثرات عوامل مؤثر بر تشدید فرسودگی بافت منطقه ۲۰ تهران در کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی منطقه انجام شده است.

روش‌شناسی: پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش توصیفی - تحلیلی است. جامعه آماری شهروندان ساکن در محدوده مورد مطالعه و حجم نمونه ۳۸۴ نفر می‌باشند. روش نمونه‌گیری تصادفی ساده بوده و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از روش تحلیل ساختاری و نرم‌افزار Lisrel استفاده شده است.

قلمرو جغرافیایی پژوهش: مطالعه موردی این پژوهش منطقه ۲۰ شهر تهران (شهرری) می‌باشد.

یافته‌ها و بحث: در ابتدا عوامل تشدیدکننده بافت فرسوده در منطقه ۲۰ شناسایی شد و سپس میزان اثر هر یک از عوامل تشدیدکننده بر کاهش ارزش‌های اقتصادی و اجتماعی فضاهای عمومی مورد سنجش قرار گرفت. یافته‌ها نشان داد که همه عوامل و ابعاد دارای اثرگذاری و معناداری بالا در تشدید فرسودگی منطقه و کاهش ارزش‌های اقتصادی و اجتماعی فضاهای عمومی منطقه ۲۰ شهر تهران هستند.

نتیجه‌گیری: فضاهای عمومی متعلق به همه‌ی مردم و یک بستر مشترک و پیونددهنده اعضای جامعه است. فضاهای عمومی شهری در زندگی اجتماعی شهروندان تجلی می‌یابد چون بیشتر تعامل انسان در این فضاها انجام می‌شود و محل تبادل اطلاعات و افکار است و به عبارتی صحنه‌ی نمایش زندگی اجتماعی است و ارزش‌دهی به این فضاها بر افزایش هویت جمعی، عزت نفس شهروندان، ارتقاء مشارکت اجتماعی و ... تاثیر می‌گذارد.

کلیدواژه‌ها: فرسودگی، بافت فرسوده، فضای عمومی، منطقه ۲۰، Lisrel.

مقدمه

امروزه بیش از نصف جمعیت جهان در شهرها و شهرهای بزرگ زندگی می‌کنند و این شهرنشینی فزاینده است (United Nations, 2019 & UN-Habitat, 2015:2). که زمینه‌ساز مسائل و مشکلات اقتصادی، اجتماعی و ... در این زمینه بخصوص در کشورهای کمتر توسعه یافته می‌شود (Hofmeister, 2010:10)؛ در ایران نیز با توجه به گذشت زمان و دگرگونی‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و ... در دهه‌های اخیر شاهد رشد شتابان شهرها بوده است که مشکلات زیادی را دامن زده است؛ به گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، بر همه جنبه‌های شهرنشینی تأثیر گذاشته است. یکی از این مسائل، بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری است که به مرور زمان دچار فرسودگی و نبود کارایی شده‌اند یا در دوران معاصر بدون رعایت ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی شکل گرفته‌اند (حسینی و همکاران، ۱۴۰۰: ۹۵۷)؛ که در طی زمان کیفیت خود را از دست می‌دهند. بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر اگرچه روزگاری قلب تپنده و عامل شکوفای سیستم شهری بوده‌اند، ولی با به انزوا رفتن این بافت‌ها، مجموع شهر تحت تأثیر آن متحمل آثار زیانباری شده است و به یکی از بزرگ‌ترین چالش‌های شهر تبدیل شده‌اند. بافت‌های فرسوده شهر می‌توانند آلودگی‌ها را با شدت غیرقابل جبران ایجاد کنند (قادری و همکاران، ۱۴۰۱). توسعه شهرنشینی تأثیرات قابل توجهی بر بافت‌های قدیمی و فرسوده برجای گذاشته است. مشکلات و محدودیت‌هایی همچون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری‌ها مانند فضاهای فراغت، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی‌دفاع و رهاشده، کمبود فضاهای عمومی جهت شکل‌گیری تعاملات اجتماعی، اختلال و نابسامانی در نظام کاربری زمین، برخی آلودگی‌های زیست محیطی، قرارگیری برخی قسمت‌های بافت در حریم آثار تاریخی و ضوابط نارسای ساخت و ساز در آن، قابل طرح می‌باشند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹). زندگی در چنین مکان‌هایی با افسردگی، اغتشاش، هرج و مرج و مشارکت اجتماعی ضعیف همراه است و زندگی سالم شهری در آن جریان ندارد (Hosseini et al., 2017). برای اساس یکی از ضرورت‌های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر ساماندهی این بافت‌های شهری است (Chi Man Hui et al., 2021). میزان بافت‌های فرسوده به عنوان یکی از معضلات اساسی شهر تهران ۴ هزار و ۵۰۰ هکتار است که ۷ درصد از مساحت و ۱۸ درصد از جمعیت تهران را شامل می‌شود (www.samair.ir). بیش از ۹۰ درصد بافت فرسوده تهران در مناطق ۷ تا ۲۰ قرار دارد (گلی‌پور، ۱۴۰۰).

منطقه ۲۰ به عنوان نقطه هویتی و مذهبی و شناسنامه‌ای پایتخت با داشتن عناصر فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی متعدد، یکی از مهم‌ترین و حساس‌ترین نقاط شهری محسوب می‌شود. بر اساس معیارهای شورای عالی شهرسازی و معماری سطحی معادل ۹۸ هکتار بافت فرسوده نوع سوم (سه شرطی) در سطح منطقه ۲۰ وجود دارد که نیازمند مداخله عاجل و فوری خواهد بود. بخشی از واحدهای مسکونی درون بافت مخروبه و متروکه شده و به صورت مأمّن و مسکن معتادان، فروشندگان و توزیع کنندگان مواد مخدر و مجرمین و کجروان اجتماعی درآمد و باعث ناامنی اجتماعی و در نتیجه دامن زدن به گریز جمعیت شده است. در این بافت‌ها سرانه برخورداری از فضای باز، حدود یک چهارم میانگین تهران است و مجموعه اقداماتی که زیست‌پذیری و تعلق به سکونت را در آن افزایش دهد از اقدامات ضروری است (www.samair.ir). تأثیر مخرب هر یک از عوامل ذکر شده سبب کاهش ارزش‌های کمی و کیفی اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی شهر می‌گردد و با نزول ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی در این قبیل محدوده‌ها امر بهسازی و نوسازی با مشکل مواجه شده و باعث فرسودگی و ناکارآمدی هر چه بیشتر بافت‌ها می‌شود. لذا همزمان با بروز مسایل فوق و تأثیرات آن‌ها بر کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی، توجه به بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری و رفع ناپایداری آن‌ها به موضوعی جدی و محوری در شهرها تبدیل شده، به گونه ای که به عنوان یکی از جدی‌ترین چالش‌های نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهرها، سازمان‌های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و احیا این عناصر و بافت مذکور سوق داده و لزوم مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های زمانی مختلف مطرح نموده است. زیرا این بافت‌ها دارای پتانسیل بالقوه‌ای می‌باشد که می‌توان با شناسایی، برنامه‌ریزی و اجرای دقیق

به فرصتی خوب تبدیل گردد. بدین منظور لازم است ضمن نگاه آینده‌نگارانه به بازآفرینی بافت‌های فرسوده، اهمیت/عملکرد سیاست‌های بازآفرینی مورد بررسی قرار گیرند تا ضمن مشخص سازی شکاف عملکردی، بهترین برنامه‌ها برای بازآفرینی مشخص گردند (قادری و همکاران، ۱۴۰۱). هدف تحقیق حاضر تحلیل عوامل مؤثر بر تشدید فرسودگی بافت‌های شهری در منطقه ۲۰ و سنجش میزان تاثیر عوامل تشدید کننده بافت‌های فرسوده در کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی شهری منطقه ۲۰ می‌باشد. در این راستا سوالات زیر مطرح می‌شوند:

- مهمترین عوامل مؤثر بر تشدید فرسودگی بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران کدامند؟
- میزان اثر عوامل تشدید کننده فرسودگی در بافت شهر بر کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی منطقه ۲۰ چقدر است؟

بررسی‌ها نشان می‌دهد که بازآفرینی شهری و فضاهای عمومی شهرها همیشه موضوع شهرسازان و برنامه ریزان شهری بوده اما اینکه با چه رویکردی به آن نگریسته شود مهم است، بهبود فضاهای عمومی هیچگاه از یک نظام یکپارچه و منسجم برخوردار نبوده و به صورت مقطعی، موضعی و یا موضوعی مورد مطالعه قرار گرفته است. و هر کسی از نگاه خودش به این مساله پرداخته است. شاید جامعه شناسان از نظر جامعه شناسی، شهرسازان از نظر کالبدی، مطالعات زیست محیطی از نظر زیست محیطی به آن نگریسته اند اما هیچ گاه این بررسی صورت نگرفته که بازآفرینی فضاهای عمومی شهرها چه پتانسیلی دارند و چطور می‌توانند وجه اشتراکی جهت ارتقاء کیفیت محیط زندگی شوند. در این قسمت از پژوهش، پیشینه مورد بررسی قرار گرفته است. کیانی و همکاران (۱۳۹۲-۱۳۹۳) در مقاله‌هایی توسعه فضاهای عمومی در شهر زابل و عسلویه را مورد مطالعه قرار دادند. در این تحقیقات تعاملات اجتماعی از اولویت برخوردار بوده است. موحد و همکاران (۱۳۹۴) بررسی کارکرد فضاهای عمومی شهری و نقش آن در توسعه پایدار اجتماعی (مورد مطالعه: شهر بوکان) را بررسی کردند. رابطه بین متغیر عملکرد فضاهای عمومی با توسعه پایدار اجتماعی معنادار است؛ بنابراین ایجاد و تقویت کارکرد فضاهای عمومی در شهر بوکان می‌تواند به ایجاد فرصت‌های مشارکت در فعالیت‌های اجتماعی منجر شود و زمینه توسعه پایدار اجتماعی را فراهم کند. پوراحمد و همکاران (۱۳۹۴) بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تاکید بر فضاهای گذران اوقات فراغت (نمونه موردی: محله قیطریه، تهران) را بررسی نمودند. یافته‌ها مشخص نمود که محدوده مورد مطالعه از لحاظ کاربری فراغتی در وضعیتی مطلوب نمی‌باشد. فنی و شیرزادی (۱۳۹۷) در پژوهشی به تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی فضاهای تاریخی میدان مشق تهران پرداخته‌اند. نتایج تحلیل‌های این پژوهش نشان داده است که متغیرهای فعالیت‌های فرهنگی- هنری، فعالیت‌های غیررسمی، زندگی شبانه، فعالیت‌های گردشگری و تفریحی مقیاس کارکردی و ... بر بازآفرینی و احیاء کارکردی میدان مشق مؤثر هستند. عظیمی و همکاران (۱۳۹۸) به تبیین مدل تفسیری-ساختاری عوامل مؤثر بر بازآفرینی محله‌ها، با تاکید بر فضاهای عمومی هم پیوند پرداختند. حیدری و همکاران (۱۳۹۹) تحلیلی بر اثربخشی اجتماعی توسعه فضاهای عمومی در بافت مرکزی شهرهای ایران (مطالعه موردی: پیاده‌راه سبزه میدان شهر زنجان) را مورد بررسی قرار دادند. در نتیجه اجرای پروژه سبزه میدان به ارتقای کیفیت بصری، انگیزش اجتماعی و تعاملات اجتماعی در محله‌های پیرامون سبزه میدان منجر شده است. حسینی و همکاران (۱۴۰۰) به تبیین اهمیت کیفیت مکان در بازآفرینی شهری با رویکرد آینده پژوهی، مورد مطالعه منطقه ۱۰ شهر تهران پرداختند. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد، عوامل تحرک‌پذیری، نشاط و پویایی، ارتباط معنادار استقرار کاربری‌های مختلف، خوانایی مسیر، وجود شهرت و خوش نامی فضاهای فراغتی، زیبایی شناسی بنا و سبک معماری ساختمان‌های موجود و وجود فضاهایی برای مطالعه مهم ترین عوامل کیفیت مکان برای بازآفرینی شهری در منطقه ۱۰ شهر تهران هستند. نصر و عمادی (۱۴۰۰) به بررسی نقش شاخص-های پایداری اجتماعی- فرهنگی در توسعه فضاهای عمومی شهرها (مورد کاوی: پارک خلدبرین و خیابان باغ‌ارم- شهر شیراز) پرداختند. فصیحی و همکاران (۱۴۰۱) در مقاله‌ای نقش بازآفرینی شهری در مطلوبیت فضاهای عمومی (مورد مطالعه: فضای عمومی حرم در شهری) را مورد بررسی قرار دادند. یافته‌های تحقیق حاکی است که مطلوبیت فضا در ابعاد کالبدی و اجتماعی بالاتر از حد متوسط و در ابعاد محیط‌زیستی و اقتصادی، پایین‌تر از حد متوسط قرار دارد.

مدنی‌پور (۱۹۹۹) به بررسی اینکه چرا طراحی و توسعه فضاهای عمومی برای شهرها مهم است؟ پرداخته است. بیشتر علاقه اخیر به طراحی شهری بر ایجاد و مدیریت فضاهای عمومی شهرها متمرکز شده است. هدف مقاله بررسی ماهیت و نقش فضای عمومی و اهمیت آن برای شهرها امروزی است. اینروی (۲۰۱۰) بازآفرینی شهری و فضای عمومی: داستان یک پارک شهری را در مقاله‌ای مورد ارزیابی قرار داد. این مقاله به مطالعه یک پارک شهری محلی در گلاسکو، اسکاتلند می‌پردازد تا برخی از جنبه‌های سیاست گسترده‌تر بازآفرینی شهری به رهبری فرهنگ را در رابطه با مشارکت جامعه و رابطه آن با فضای عمومی بازتاب دهد. رامله و همکاران (۲۰۱۵) احیای فضاهای عمومی شهری را مورد بررسی قرار دادند. فضاهای عمومی شهری در پروژه‌های بازآفرینی شهری درگیر شده اند تا نمادی از شهر ایجاد کنند و مفید بودن آنها برای احیای شهری ثابت شده است. کرا و همکاران (۲۰۲۳) به بررسی اینکه آیا بازسازی شهری می‌تواند راه رفتن را بهبود بخشد؟ ارزیابی فضا-زمان برای منطقه Tintoretto در Brescia پرداختند. هدف این مقاله مشاهده و ارزیابی اثرات پروژه‌های بازآفرینی شهری محلی از منظر مردم و اقلیم است، و نکات مثبت رویکردهای برنامه‌ریزی شهری یکپارچه و مدیریت تحرک را برجسته می‌کند.

در این پژوهش سعی شده تا عوامل تشدید بافت‌های فرسوده شهری در رابطه با کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی (مطالعه موردی: منطقه ۲۰ تهران) را مورد بررسی قرار دهد. بر اساس مطالعات صورت گرفته مشابه که تا بحال مطالعه‌ای در رابطه این موضوع صورت نگرفته است.

فرسودگی شهری

شهر موجودی زنده و پویاست. کالبد آن به مرور زمان و تحت تاثیر تغییرات اقتصادی، سیاسی، فرهنگی، طبیعی و اجتماعی شکل گرفته و تغییر می‌کند. فرسودگی نیز جزء جدایی ناپذیر این تغییرات است (مظفری و کریمی‌فرد، ۱۳۹۴: ۲). انقلاب صنعتی و پیشرفت‌های تکنولوژیکی ناشی از آن به تغییرات جمعیتی سرعت بخشید و جمعیت را افزایش داد. این افزایش جمعیت، بیشتر متوجه مراکز شهری شد و موجب برهم خوردن تعادل‌های اجتماعی و محیطی گردید (برک‌پور و اسدی، ۱۳۸۸: ۷). بافت‌های فرسوده شهری با عناوین گوناگونی نظیر بافت توسعه نیافته، بافت ناکارآمد، بافت ناپایدار شهری در ادبیات برنامه‌ریزی و مدیریت شهری کشور مطرح شده است. همه این عناوین می‌تواند صحیح باشد چرا که اساساً این بافت‌ها با هر پسوند، از روند توسعه شهری عقب افتاده‌اند و مسائل و مشکلات چند بعدی این بافت‌ها طیفی از موضوعات کالبدی، عملکردی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، حقوقی و مدیریتی را در بر گرفته است. به همین جهت می‌توان در تعریف بافت فرسوده گفت: بافت فرسوده به بافتی از شهر اطلاق می‌شود که ارزش‌های شهروندی آن کاهش یافته و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت و ایمنی خاطر نداشته و نیازهای اساسی آنها برآورده نمی‌شود (مظفری، ۱۳۹۴: ۲)؛ بافت‌های قدیمی و فرسوده، بافت‌هایی هستند که در فرآیند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی گرفتار شده‌اند و به لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبود گشته و اغلب جوابگوی نیاز ساکنین خود نیستند (حیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۶).

مفهوم فرسودگی شهری را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. به‌طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد (Rosemary et al., 2005: 9). بافت‌های شهری در زمینه‌های اجتماعی و خدماتی دارای کمبود می‌باشند. از این رو رویکردهای مداخله‌گرایانه‌ای همچون بازآفرینی رویکردی نوین برای تولید سازمان فضایی منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد، مورد بررسی این امور می‌باشد (Lak & Hakimian, 2019). بازآفرینی شهری مجموعه‌ای فعال از مداخلات شهری برای بهبود عواقب منفی زوال شهری با تأکید بر استفاده بهینه از منابع طبیعی و اقتصادی موجود و همچنین دستورالعملی برای برنامه‌ریزان شهری در راستای

همسویی زندگی شهری با برنامه‌های زیست محیطی است. در رویکردهای جدید بیشترین اهمیت به کیفیت فضاهای عمومی و ایجاد حس به جامعه داده می‌شود در فرایند بازآفرینی محیط‌های شهری، لازم است فضاهایی خلق شوند که ضمن تطابق با نیازهای امروز واجد عناصر لازم برای تحقق عدالت سنی باشند و به‌گونه‌ای سامان یابند که با فناوری نوین نیز هم‌خوان باشند (حسینی و همکاران، ۱۴۰۰: ۹۵۹). مهم‌ترین دیدگاه‌ها و نظریه‌های که در رابطه با بافت‌های قدیمی مطرح شده‌اند عبارتند از: فرهنگ‌گرایی، آرمان‌گرایی، انسان‌گرایی، طبیعت‌گرایی، کارکرد گرایی، پست مدرنیسم، کل گرایی، نظریه توسعه پایدار (کریمی و میرزاعلی، ۱۳۹۶: ۵).

جدول ۱. مکاتب بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

فرهنگ‌گرایی	ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی: بهسازی و نوسازی از طریق زنده کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته (لی، ۲۰۱۹).
ترقی‌گرایی	هنگام نوسازی و بازسازی شهرهای قدیمی، هیچ چیز را جز راه‌ها حفظ نمی‌کند: رواج شهرسازی بلدوزر (ساری، ۲۰۱۹).
مکتب اکولوژیک	رکود بافت قدیمی شهر، در اثر گروه‌های اجتماعی و اقتصادی و جدایی‌گزینی‌های ناشی از بی‌عدالتی اجتماعی (مندز، ۲۰۱۷).
سازمندگرایی	در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر بهسازی و نوسازی شهری: توجه به هماهنگی و انسجام در این فرایند.
کارکردگرایی	بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکردی شهر باشد (سانو، ۲۰۱۶).
ساختارگرایی	نگرش مجموعه وار و سیستمی به شهر؛ بهسازی و نوسازی ساختارهای کالبدی-فضایی در مجموعه‌ها و نه تک بناها (لیان، ۲۰۱۶).
زیبایی‌شناسی	توجه به بعد بصری و تأکید بر زیباسازی به عنوان تنها رویکرد مناسب بهسازی و نوسازی شهری (کاندز، ۲۰۱۶).
مدرنیسم	تمایل افراطی برای حراست از آثار باستانی که حتی نوسازی و بهسازی ابنیه مرده و غیر تاریخی را خواستار می‌شد (مندز، ۲۰۱۶).
پست مدرنیسم	بیشتر به روابط اجتماعی در شهر می‌اندیشد؛ بر انگیزختن حس مکان، احیای آنچه دارای ارزش محلی و ویژه است (ژو، ۲۰۱۷).
انسان‌گرایی	توجه به مردم و مشارکت آن‌ها در بهسازی و نوسازی فضای شهری، مداخله مردم‌گرایانه (مرادی، ۱۳۹۸).
نئوکلاسیک	توجه به احیای تاریخ و فرهنگ، البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق به روز درآمدن در ساختمان‌های آن (کاو، ۲۰۱۷).

فضاهای عمومی شهری

از آنجایی که فضاهای شهری تجلی اندیشه و دیدگاه‌های بشری است لذا گفتمان‌های مختلف نموده‌های مختلفی در فضاهای شهری خواهد داشت. گفتمان‌هایی مانند مدرنیسم و پست مدرنیسم طی چند دهه است که در ادبیات شهری کشورهای مختلف دنیا مورد توجه قرار گرفته است. از زمان ورود مدرنیسم به ایران و پذیرش حیات مدرن، عناصر شهری در قالب فضاهای مختلف پذیرای تحولات خاص خود شد. فضای شهری در دوره‌های قبل از مدرنیسم دارای عناصر ثابتی بوده است که ساختار و استخوان‌بندی شهرها را تشکیل می‌داد. این عناصر مانند ارگ، برج و بارو، حصار و دروازه‌ها، بازار و... فضاهایی بودند که به نوعی با زندگی و معیشت مردم گره خورده بود. از میان فضاهای موجود، فضاهای عمومی به عنوان ویتترین حاکمیت این اندیشه‌ها از اهمیت بالایی برخوردار است (ستاری، ۱۳۹۸: ۵۴). فضاهای عمومی شهری به عنوان ضرورت سرمایه‌ای اجتماعی برای تقویت یکپارچگی و هم‌چنین ایجاد بستر مکانی کارکردهای اجتماعی موجب تسهیل روابط و پالایش ساخت اجتماعی می‌شوند. ساز و کارهایی از جمله افزایش سطح مشارکت تقویت تعاملات اجتماعی و توسعه همه جانبه باعث بسط احساس امنیت و ارتقاء حس هویت و تعلق اجتماعی در جامعه می‌شود عوامل اجتماعی مانند پیوندهای اجتماعی، اعتماد اجتماعی، مشارکت اجتماعی، همبستگی و... بر ارتقاء حس هویت و تعلق اجتماعی موثرند تاثیر مشارکت اجتماعی بر ارتقاء حس هویت و تعلق اجتماعی نیز اجتناب ناپذیر است (صالحی و انانی، ۱۳۹۴). عدم برنامه‌ریزی مناسب در این زمینه منجر به ایجاد فضاهای شلوغ و پر غوغای شهری است، که همه ی شهروندان را به انزوا کشانده، موجبات عدم تعاملات اجتماعی را فراهم آورده و در مجموع منجر به کاهش کیفیت زندگی در شهرها شده است. شهروندان منبع حیاتی شهرها به شمار می آیند و خلاقیت کسانی که در یک شهر زندگی می کنند و یا امور آن را بدست دارند، متضمن موفقیت آن شهر در دنیای آینده است. این رویکرد می تواند به فراخور ظهور گرایش های جدید در طراحی و برنامه ریزی شهری مورد توجه قرار گیرد. فضاهای باز عمومی در شهر یکی از مهم ترین عناصر شهری است به طوریکه بیشتر این فضاها بیان کننده ی احراز هویت شهر و اساساً شهر با

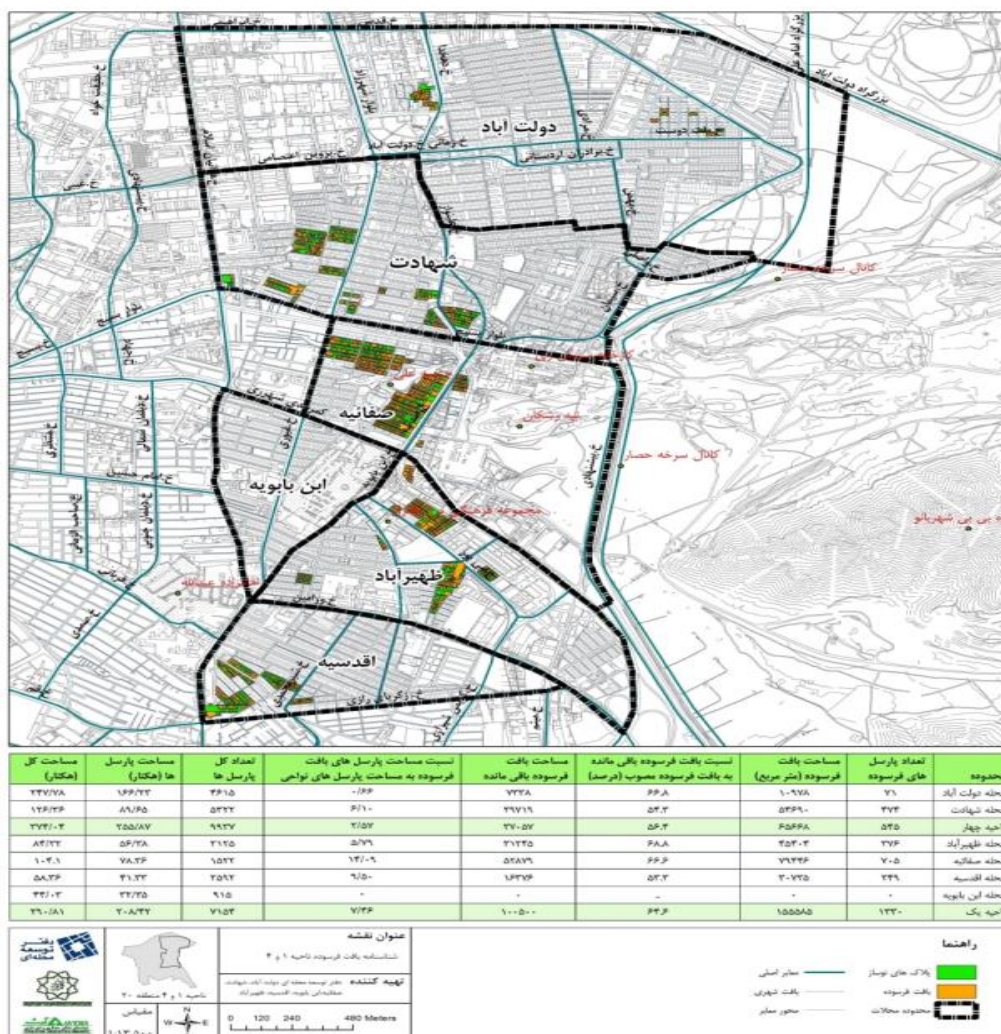
آن تعریف می گردد. فضای شهری به طور عام و فضاهای باز عمومی به شکل خاص محیطی مناسب برای بروز خلاقیت شهروندان می باشد (بختیاری و همکاران؛ ۱۳۹۳). از این رو، اهمیت نقش فضاهای عمومی در تداوم هویت در محلات شهری در برنامه ها و طرح های اجرایی است. چنانچه فضاهای عمومی امروزه بیشتر به مثابه معبری برای عبور و نه برای مکث در نظر گرفته می شود ادامه این روند نه تنها باعث انقطاع از سیر گذشته تاریخی محله می گردد بلکه پیامد آن بی هویتی سازمان فضایی شهرها را در پی خواهد داشت (سجاذزاده و بشیری مشتاق، ۱۳۹۳).

روش شناسی

پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش توصیفی - تحلیلی است. مطالعه موردی این پژوهش منطقه ۲۰ شهر تهران (شهرری) می باشد. جامعه آماری شهروندان ساکن در محدوده مورد مطالعه می باشند. با توجه به نوع تحقیق روش نمونه گیری تصادفی ساده می باشد که بر اساس فرمول کوکران (بر اساس جمعیت محدوده ۳۶۷۶۰۰ نفر که مستخرج از نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵ است) ۳۸۴ نفر به عنوان حجم نمونه تعیین شدند. در این پژوهش روش گردآوری اطلاعات مورد نیاز از طریق پرسشنامه محقق ساخته (روایی و پایایی آن به صورت صوری و محتوایی با استفاده از نظر اساتید مرتبط صورت گرفته است) جمع آوری می شود. در ابتدا عوامل تشدید کننده وضعیت بافت فرسوده در منطقه ۲۰ از طریق پویش محیطی (نظرسنجی از کارشناس، جستجو در سایت ها و مقالات مرتبط و اسناد) مورد شناسایی قرار گرفتند و بعد از شناسایی عوامل پرسشنامه در قالب طیف لیکرت میزان اثر هر یک از عوامل تشدید کننده بر کاهش ارزش های اقتصادی و اجتماعی فضاهای عمومی منطقه ۲۰ شهر تهران مورد سنجش قرار گرفت. بعد از تکمیل پرسشنامه برای جمع بندی و استخراج داده ها از SPSS و Excel و برای تجزیه و تحلیل با توجه به اینکه ساختار مورد کاوش قرار گرفت از نرم افزار Lisrel که جزو نرم افزارهای روش تحلیل ساختاری است، استفاده شد. از روش تحلیل عاملی تاییدی (میزان تاثیر عوامل در ابعاد و متغیر)، T-value (برای آزمون معناداری) و Y model (مدل همبستگی بین ابعاد) استفاده شده است.

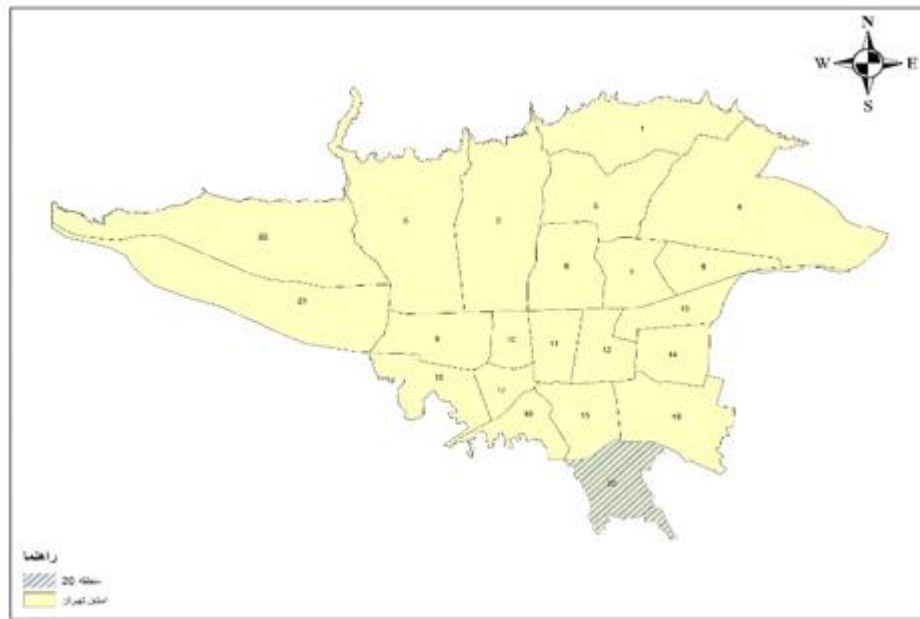
قلمرو جغرافیایی پژوهش

منطقه ۲۰ به عنوان نقطه هویتی و مذهبی و شناسنامه ای پایتخت با داشتن عناصر فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی متعدد، یکی از مهم ترین و حساس ترین نقاط شهری محسوب می شود. برخی از محلات این منطقه به دلیل قدمت زیاد از جمله بافت های فرسوده شهری به شمار می رود و به علت کمبود امکانات و خدمات و تجهیزات شهری و نفوذ مهاجرین عمدتاً افغانستانی و پاکستانی و عدم توجه مدیریت شهری به بازآفرینی شهری این محلات، بخش زیادی از ساکنان قدیمی منطقه را ترک کرده و واحدهای مسکونی، متروکه و یا محل اسکان مهاجرین شده است. بر اساس معیارهای شورای عالی شهرسازی و معماری سطحی معادل ۹۸ هکتار بافت فرسوده نوع سوم (سه شرطی) در سطح منطقه ۲۰ وجود دارد که نیازمند مداخله عاجل و فوری خواهد بود. بافت فرسوده و ارگانیک محدوده اطراف حرم حضرت عبدالعظیم (ع) به مساحت ۱۴۴ هکتار که بخش هایی از آن در نقشه شورای عالی شهرسازی و معماری شناسایی شده است. بافت فرسوده مسئله دار مسکونی و کارگاهی واقع در محدوده ارزشمند تاریخی چشمه علی و برج طغرل به مساحت ۹۱ هکتار که در این محدوده نیز بخش هایی از بافت فرسوده در نقشه شورای عالی شناسایی شده است. بافت فرسوده و مسئله دار (کارگاهی و صنعتی) شمال منطقه ۲۰ و کوی جوانمرد قصاب به مساحت ۲۳۱ هکتار. در نقشه شورای عالی تنها بخش های کوچکی از کوی جوانمرد قصاب شناسایی شده است. لیکن در ناحیه صنعتی شمال منطقه به واسطه عدم وجود نواحی مسکونی هیچگونه بافت فرسوده ای در نقشه شورای عالی شناسایی نشده است، در حالی که ناحیه مذکور یکی از بافت های بسیار فرسوده و متروکه داخل منطقه محسوب می شود، مضافاً اینکه دارای پتانسیل های زیادی جهت توسعه حوزه جنوب تهران می باشد. شکل ۱ محدوده و مساحت بافت فرسوده و پلاک های نوساز در محله های منطقه ۲۰ را نشان می دهد.



شکل ۱. نقشه میزان بافت فرسوده در نواحی منطقه ۲۰ تهران

منطقه ۲۰ دارای ۲۰ محله و ۷ ناحیه است. بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن این منطقه دارای ۳۶۷۶۰۰ نفر جمعیت می باشد و شامل ۱۱۶۴۹۲ خانوار (بعد خانوار ۳,۲) و نرخ رشد ۱,۵ است. تراکم در این منطقه ۱۵۶ نفر (جزو مناطق کم تراکم) و نرخ باسوادی ۹۲ درصد است. نرخ اشتغال ۹۰ درصد، نرخ بیکاری ۱۰ درصد و بار تکفل خالص ۱,۸ است (مرکز آمار ایران).



شکل ۲. نقشه محدوده منطقه ۲۰ در شهر تهران

یافته‌ها و بحث

شناسایی عوامل موثر در تشدید بافت فرسود منطقه ۲۰ تهران

ابتدا با مطالعه مقالات مختلف مرتبط با موضوع عواملی که در تشدید فرسودگی بافت‌ها تاثیر دارند استخراج شد و نهایتاً ۴۱ عامل در قالب ۵ بعد شناسائی شد (بعد حقوقی و مدیریتی ۱۱ عامل؛ بعد کالبدی ۷ عامل؛ بعد زیرساختی ۶ عامل؛ بعد اقتصادی ۵ عامل و بعد اجتماعی ۱۲ عامل) و در قالب پرسشنامه با طیف لیکرت ۵ تایی مبادرت شد تا اثر هر یک از عوامل تشدید کننده بافت فرسوده در کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی شهری منطقه ۲۰ مشخص شود. پرسشنامه به صورت تصادفی ساده بین ۳۸۴ شهروند منطقه ۲۰ توزیع و تکمیل شد و بعد از گردآوری داده‌ها، با استفاده از روش تحلیل ساختاری توسط نرم افزار Lisrel جهت سنجش میزان تاثیر هر یک از عوامل در کاهش ارزش‌های اقتصادی و اجتماعی فضاهای عمومی شهری منطقه ۲۰ تهران استفاده شد. عوامل تشدید کننده بافت فرسوده در جدول ۲ نشان داده شده است.

جدول ۲. عوامل تشدید فرسودگی و موثر در کاهش ارزش‌های اقتصادی و اجتماعی فضاهای عمومی شهری منطقه ۲۰ تهران

ابعاد	عوامل
حقوقی-مدیریتی	عدم توجه برنامه‌ریزان شهری و شهرسازان به ظرفیت‌های بلااستفاده در منطقه ۲۰؛ اولویت‌نیافتن توسعه درون شهری؛ اتخاذ سیاست‌های توسعه شهری متصل و منفصل؛ نبود تعامل و وفاق و تعریف مشترک در جهت اتخاذ سیاست منطقه‌ای برای حفظ و کارآمدی واحدهای باارزش تاریخی، فرهنگی و معماری؛ رها شدگی بافت؛ توقف بسیاری از پروژه‌های بهسازی و نوسازی به دلیل اختلاف‌نظر
کالبدی	عدم انگیزه برای ایجاد پروژه‌های جدید؛ نبود عزم ملی موثر در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده و ناکارآمد شهری؛ اولویت‌نیافتن موضوع در برنامه‌ریزی‌های کلان کشور و بودجه‌بندی‌های سالیانه؛ گرایش و تمایل بخشی از مدیریت شهری به تخریب و نوسازی؛ وجود انواع آلودگی‌های محیط زیستی فرسودگی کالبدی بافت؛ سستی و کم دوامی ساختمانها و نامقاوم؛ پیوستگی و نامنظمی بافت و فشرده بودن دانه بندی عناصر کالبدی مستقر در محدوده؛ کاهش خوانایی فضا؛ عدم تطبیق ساختار و کالبد بافت قبلی با شرایط زندگی امروزی؛ تراکم فعالیت‌های غیرمسکونی ناسازگار؛ میزان قابل توجه تغییر واحدهای مسکونی به فعالیتهای تجاری-اداری-کارگاهی-انبار

زیرساخت	عدم وجود طیفی از انواع مسکن و تنوع در قیمت مسکن؛ نبود معیار مناسب جهت دسترسی سواره رو و نارضایتی مردم از ایمنی خیابان ها و پیاده روها؛ کمبود مراکز فرهنگی، فضاهای سبز، فضاهای آموزشی و ورزشی؛ توزیع نامناسب خدمات و کمبود مبلمان شهری در بافت؛ دسترسی و سهم نامناسب بناها و فضاهای عمومی مناسب برای دسترسی توان یابان و کودکان؛ دسترسی و کیفیت وسائل حمل و نقل عمومی
اقتصادی	عدم سرمایه گذاری شهرداری ها و دستگاه های ارایه دهنده خدمات شهری در جهت اصلاح و بهبود شبکه های دسترسی و اصلاح زیرساخت ها و تاسیسات شهری؛ عدم ایجاد و گسترش فعالیت های مرتبط با کارکرد منطقه به منظور افزایش فرصت های شغلی و تنوع شغل؛ نرخ اشتغال پایین؛ ضعف انگیزه سرمایه گذاری کلان بخش خصوصی در ارتباط با بافت فرسوده؛ عدم هماهنگی برنامه های نوسازی با امکانات اقتصادی در سطح منطقه
اجتماعی	عدم وجود سرزندگی محیطی؛ از بین رفتن مرغوبیت و توسعه فرسودگی و تنزل اجتماعی محدوده بافت منطقه ۲۰؛ وجود فضاهای بی دفاع شهری؛ کاهش گرایش به سکونت در بافت و در مقابل مهاجرت افراد تهی دست در بافت با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان؛ استقرار باندهای تبهکاری در بافت و داشتن رفتارهای مجرمانه؛ ایجاد رقبای قوی و با زرق و برق تحت عنوان مفهوم «شمال شهر» برای محدوده قدیمی شهرها؛ احساس ناامنی در محیط زندگی؛ مشکل مصرف مواد مخدر و الکل در محله؛ احساس تعلق پایین به منطقه؛ اعتماد پایین ساکنان به نهادهای عمومی و مشارکت ضعیف در فعالیت های محله؛ فقدان اطلاع رسانی و آگاهی و آموزش شهروندان در ارتباط با برنامه ها و راهبردهای توسعه منطقه؛ عدم مشارکت مردم در فضاهای گفتگو و تجمع مرتبط با منطقه و دخیل نبودن در برنامه ریزی

منبع: حسینی و همکاران، ۱۴۰۰؛ مظفری و کریمی فرد، ۱۳۹۴؛ کریمی و میرزاعلی، ۱۳۹۶؛ مطالعات میدانی محقق: ۱۴۰۱

مدل اندازه گیری (تحلیل عاملی تاییدی) تاثیر عوامل تشدید کننده بافت فرسوده در کاهش ارزش های اجتماعی و اقتصادی شهری منطقه ۲۰

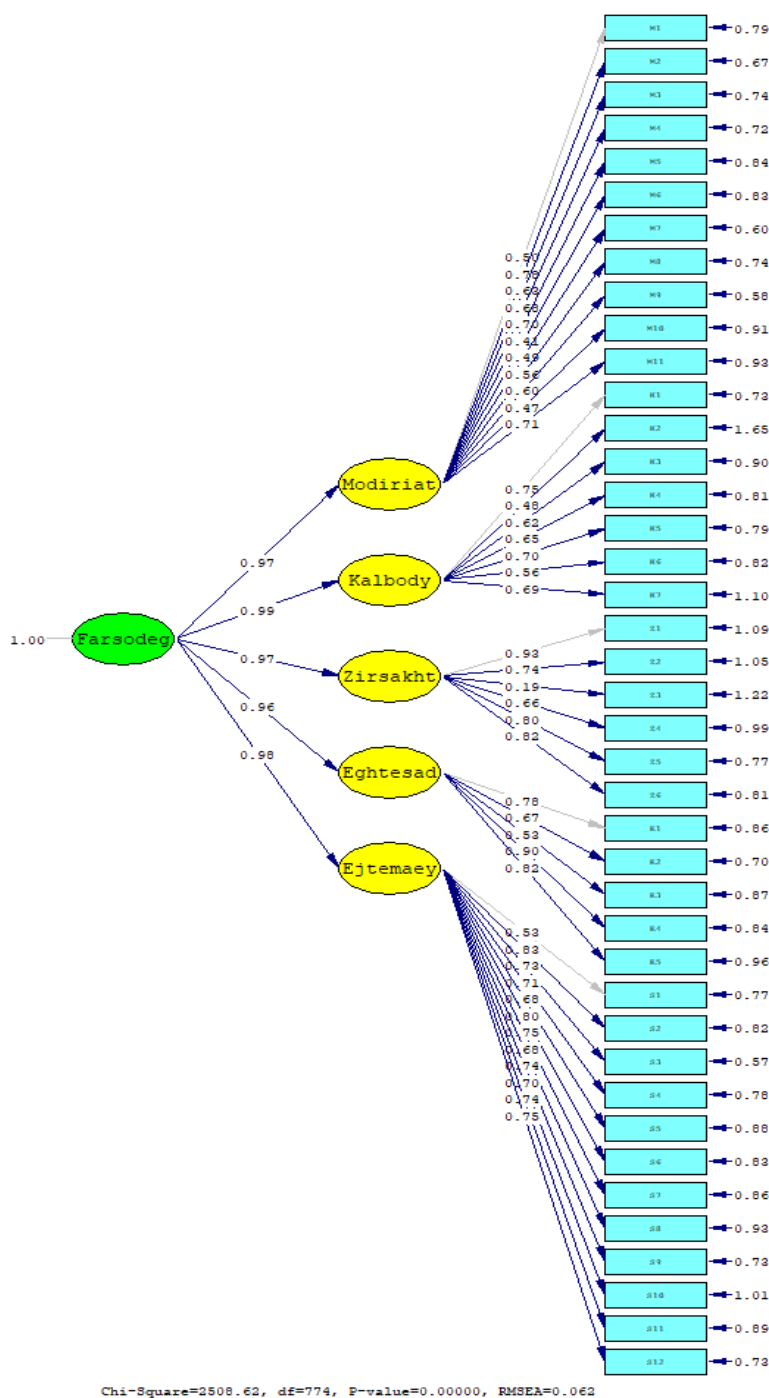
مدلسازی معادلات ساختاری (SEM) به عنوان یکی از متداول ترین روش ها برای نشان دادن روابط و اثرات میان مولفه و شاخص ها است که در این پژوهش مورد استفاده قرار گرفته است. در قسمت اول پژوهش از روش عاملی تاییدی مدلسازی معادلات ساختاری استفاده شده است. در مدل تحلیل عاملی تاییدی (CFA) یک مدل با ۵ بعد برای مولفه عوامل تشدید کننده بافت فرسوده تهیه و به سنجش اعتبار عوامل در ابعاد و مولفه پرداخته شد. تحلیل عاملی تاییدی نشان می دهد عوامل در نظر گرفته شده برای هر بعد توانسته متغیر را بسنجد یا خیر. که از طریق بار عاملی نشان داده می شود و هر چه بار عاملی بزرگتر و به عدد یک نزدیکتر باشد، یعنی شاخص بهتر توانسته مولفه را تبیین نماید. اگر بار عاملی کمتر از ۰/۳ باشد رابطه ضعیف در نظر گرفته شده و از آن صرف نظر می شود. بار عاملی بین ۰/۳ و ۰/۶ قابل قبول و اگر بیشتر از ۰/۶ باشد خیلی مطلوب است. در شکل شماره ۱، مدل تحلیل عاملی تاییدی و در شکل شماره ۳ مدل T-value و در شکل ۳ Ymodel آورده شده است.

مدل تحلیل عاملی تاییدی (فرسودگی) شامل ۵ متغیر پنهان و مکنون (حقوقی-مدیریتی، کالبدی، زیرساختی، اقتصادی و اجتماعی) و ۴۱ متغیر مشاهده شده است. طبق نتایج اشکال زیر و جدول شماره ۱، مقدار خطای تقریبی برای مدل معادل ۰,۰۶۲ و p-value کمتر از ۰,۱، معادل ۰,۰۰۰۰۰ و کای اسکوار به درجه آزادی ۳,۲۴ (که مقادیر بین ۵ و ۱ معنی دار هستند) و دارای برازش مطلوب و قابل قبول است. همچنین کای اسکوار به هنجار شده (AGFI) نیز که تقریباً نزدیک به ۰,۹ به دست آمده، می تواند موید برازش مناسب مدل می باشد. شاخص ریشه میانگین مربعات خطای برآورد (RMSEA) در این مدل ۰,۰۶ به دست آمده است. همچنین با نزدیکی شاخص های CFI, GFI, NFI به مقدار یک و نیکویی برازش سایر شاخص ها می توان بر انطباق بالای مدل تجربی با مدل مفهومی پژوهش استنباط کرد که با توجه به دیگر شاخص های برازش در جدول ۲، حاکی از برازش مطلوب و قابل قبول مدل اندازه گیری است.

جدول ۳. شاخص‌های برازش مدل/اندازه‌گیری تاثیر عوامل تشدید کننده بافت در کاهش ارزش‌های فضاهای عمومی

شاخص‌ها	نام شاخص	برازش قابل قبول	میزان
برازش مطلق	نیکویی برازش	$GFI > 90$	۰,۹۱
	نیکویی برازش اصلاح شده	$AGFI > 90$	۰,۸۸
برازش تطبیقی	برازش نرمال نشده	$NNFI > 90$	0,91
	برازش نرمال شده	$NFI > 90$	۰,۹۰
	برازش تطبیقی	$CFI > 90$	۰,۸۹
	برازش افزایش	$IFI > 90$	0,90
برازش تقلیل یافته	ریشه میانگین مربعات خطای برآورد	$RMSEA < 0,1$	۰,۰۶۲

شکل شماره ۳، میزان تاثیر عوامل تشدید کننده بافت فرسوده در کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی شهری منطقه ۲۰ را نشان می‌دهد. بعد کالبدی با میزان امتیاز مستقیم و مثبت ۰,۹۹، بعد اجتماعی با میزان اثر مثبت ۰,۹۸، بعد حقوقی و مدیریتی با اثر مستقیم و مثبت ۰,۹۷، بعد زیرساختی به میزان ۰,۹۷، بعد اقتصادی با اثر مستقیم و مثبت ۰,۹۶ میزان تحلیل عاملی عوامل تشدید کننده بافت فرسوده در کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی شهری منطقه ۲۰ تاثیر داشته است. طبق نتایج همه‌ی ابعاد با تاثیر بسیار زیاد در کاهش ارزش‌های اقتصادی و اجتماعی منطقه ۲۰ تاثیر داشته اند و بیشتر تاثیر را در عوامل تشدید کننده بعد کالبدی در کاهش ارزش‌های اجتماعی اقتصادی فضاهای عمومی منطقه ۲۰ داشته است. طبق میزان بار عاملی ابعاد، میزان بار عاملی همه ابعاد بیشتر از ۰,۳ بوده است و تایید کننده عوامل در اندازه‌گیری ابعاد بوده است و توانسته میزان ابعاد را بسنجد و از روایی لازم برخوردار باشد.

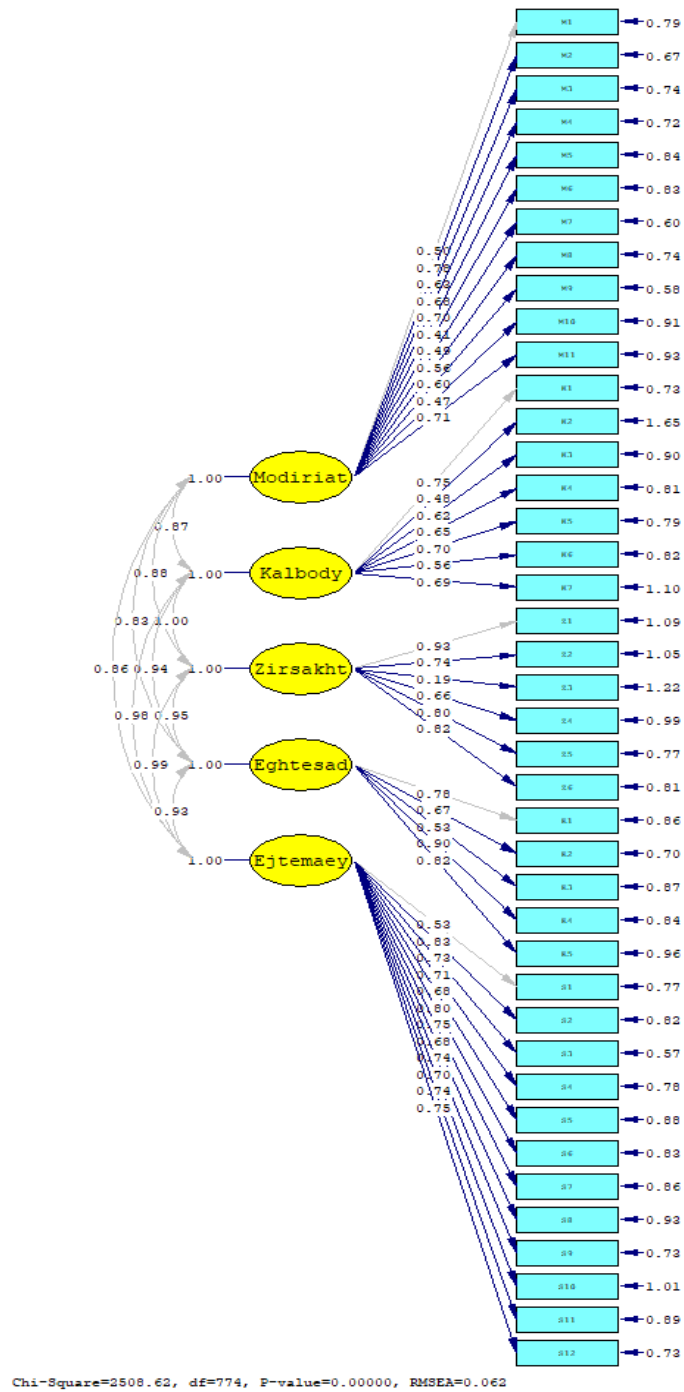


شکل ۳. مدل اندازه‌گیری تحلیل عاملی تاییدی عوامل تشدید کننده فرسودگی در کاهش ارزش فضاهای عمومی منطقه ۲۰

شکل ۴ همبستگی بین ابعاد تشدید کننده بافت فرسوده را نشان می‌دهد. طبق نتایج شکل زیر ابعاد تشدید کننده فرسودگی دارای همبستگی بسیار بالا و قوی هستند. جدول ۴ همبستگی بین ابعاد را نشان می‌دهد.

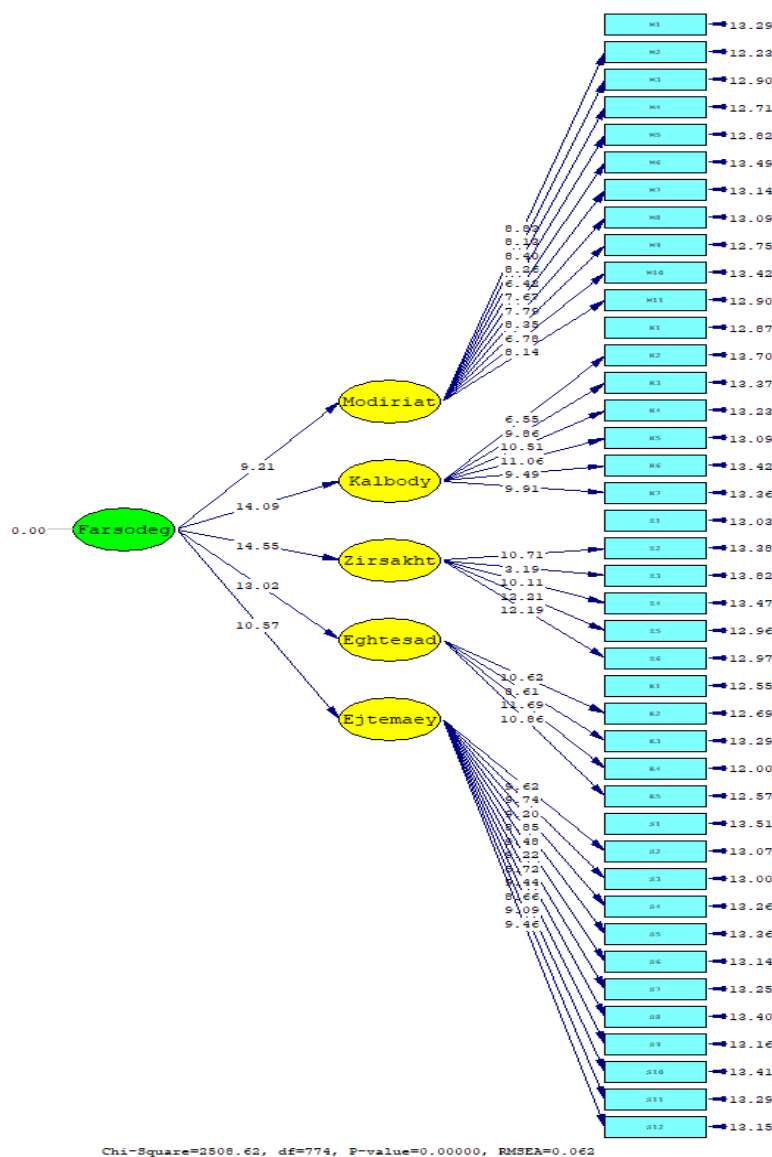
جدول ۴. همبستگی بین ابعاد تشدید کننده فرسودگی

اجتماعی	اقتصادی	زیرساختی	کالبدی	حقوقی-مدیریتی	ابعاد
۰,۸۶	۰,۸۳	۰,۸۸	۰,۸۹	۰	حقوقی-مدیریتی
۰,۸۸	۰,۹۴	۱	۰	۰,۸۷	کالبدی
۰,۹۹	۰,۹۵	۰	۱	۰,۸۸	زیرساختی
۰,۹۹	۰	۰,۹۵	۰,۹۴	۰,۸۳	اقتصادی
۰	۰,۹۳	۰,۹۹	۰,۹۸	۰,۸۶	اجتماعی



شکل ۴. همبستگی بین عوامل تشدید کننده بافت فرسوده

جهت بررسی معنادار بودن رابطه بین ابعاد با مفهوم مورد بررسی و ارتباط بین ابعاد با عوامل از آماره آزمون t یا همان خروجی t -value لیزرل استفاده می‌شود. چون معناداری در سطح خطای ۰,۰۵ بررسی می‌شود بنابراین اگر میزان بارهای عاملی مشاهده شده با آزمون t -value از ۱,۹۶ کوچکتر محاسبه شود، رابطه معنادار نیست و در حالت معنی داری نیز باید ارزش t (ضریب مسیر در حالت معنی داری) بیشتر از مقدار ۱/۹۶ باشد تا رابطه بین هر شاخص با متغیر مورد نظر معنی دار باشد و تبیین کننده مناسبی برای مولفه و مفهوم مورد نظر باشد. طبق نتایج شکل ۵، همه ارتباطات حاکی از معنی داری روابط می‌باشد.



شکل ۵. خروجی آزمون معناداری بین روابط عوامل و ابعاد تشدیدکننده بافت فرسوده

جدول ۵. میزان تاثیر و معناداری ابعاد و عوامل تشدیدکننده بافت فرسوده در کاهش ارزش فضاهای عمومی منطقه ۲۰

د	بع	عوامل	معنادار	اثر
			ی	
۱	عدم توجه برنامه‌ریزان شهری و شهرسازان به ظرفیت‌های بلااستفاده در منطقه ۲۰	۹,۲۱	۵۰	
۲	اولویت‌نیافتن توسعه درون شهری	۸,۸۲	۷۸	
۳	اتخاذ سیاست‌های توسعه شهری متصل و منفصل	۸,۱۳	۶۳	

۶۸	۸,۴۰	نبود تعامل و وفاق و تعریف مشترک در جهت اتخاذ سیاست منطقی برای حفظ و کارآمدی واحدهای	
		بالرزش تاریخی، فرهنگی و معماری	
۷۰	۸,۲۶	رها شدگی بافت	
۴۱	۶,۴۸	توقف بسیاری از پروژه‌های بهسازی و نوسازی به دلیل اختلاف نظر	
۴۹	۷,۶۷	عدم انگیزه برای ایجاد پروژه‌های جدید	
۵۶	۷,۷۹	نبود عزم ملی موثر در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده و ناکارآمد شهری	
۶۰	۸,۳۵	اولویت‌نیافتن موضوع در برنامه‌ریزی‌های کلان کشور و بودجه‌بندی‌های سالیانه	
۴۷	۶,۷۸	گرایش و تمایل بخشی از مدیریت شهری به تخریب و نوسازی	
۷۱	۸,۱۴	وجود انواع آلودگی‌های محیط زیستی	
۷۵	۱۴,۰۹	فرسودگی کالبدی بافت	۱
۴۸	۶,۵۵	سستی و کم دوامی ساختمانها و نامقاوم	۲
۶۲	۹,۸۶	پیوستگی و نامنظمی بافت و فشرده بودن دانه بندی عناصر کالبدی مستقر در محدوده	۳
۶۵	۱۰,۵۱	کاهش خوانایی فضا	۴
۷۰	۱۱,۰۶	عدم تطبیق ساختار و کالبد بافت قبلی با شرایط زندگی امروزی	۵
۵۶	۹,۴۹	تراکم فعالیت‌های غیرمسکونی ناسازگار	۶
۶۹	۹,۹۱	میزان قابل توجه تغییر واحدهای مسکونی به فعالیتهای تجاری-اداری-کارگاهی-انبار	۷
۹۳	۱۴,۵۵	عدم وجود طیفی از انواع مسکن و تنوع در قیمت مسکن	۸
۷۴	۱۰,۷۱	نبود معابر مناسب جهت دسترسی سواره رو و نارضایتی مردم از ایمنی خیابان ها و پیاده روها	۹
۱۹	۳,۱۹	کمبود مراکز فرهنگی، فضاهای سبز، فضاهای آموزشی و ورزشی	۱۰
۶۶	۱۰,۱۱	توزیع نامناسب خدمات و کمبود مبلمان شهری در بافت	۱۱
۸۰	۱۲,۲۱	دسترسی و سهم نامناسب بناها و فضاهای عمومی مناسب برای دسترسی توان یابان و کودکان	۱۲
۸۲	۱۲,۱۹	دسترسی و کیفیت وسائل حمل و نقل عمومی	۱۳
۷۸	۱۳,۰۲	عدم سرمایه‌گذاری شهرداری‌ها و دستگاه‌های ارایه‌دهنده خدمات شهری در جهت اصلاح و بهبود شبکه‌های	۱۴
		دسترسی و اصلاح زیرساخت‌ها و تاسیسات شهری	۱۵
۶۷	۱۰,۶۲	عدم ایجاد و گسترش فعالیت‌های مرتبط با کارکرد منطقه به منظور افزایش فرصت‌های شغلی	۱۶
۵۳	۸,۶۱	نرخ اشتغال پایین	۱۷
۹۰	۱۱,۶۹	ضعف انگیزه سرمایه‌گذاری کلان بخش خصوصی در ارتباط با بافت فرسوده	۱۸
۸۲	۱۰,۸۶	عدم هماهنگی برنامه های نوسازی با امکانات اقتصادی در سطح منطقه	۱۹
۵۳	۱۰,۵۷	عدم وجود سرزندگی محیطی	۲۰
۸۳	۹,۶۲	از بین رفتن مرغوبیت و توسعه فرسودگی و تنزل اجتماعی محدوده بافت منطقه ۲۰	۲۱
۷۳	۹,۷۴	وجود فضاهای بی‌دفاع شهری	۲۲
۷۱	۹,۲۰	کاهش گرایش به سکونت در بافت و در مقابل مهاجرت افراد تهی دست در بافت با انگیزه دستیابی به	۲۳
		مسکن ارزان	۲۴
۶۸	۸,۸۵	استقرار باندهای تبهکاری در بافت و داشتن رفتارهای مجرمانه	۲۵
۸۰	۸,۴۸	ایجاد رقبای قوی و با زرق و برق تحت عنوان مفهوم «شمال شهر» برای محدوده قدیمی شهرها»	۲۶
۷۵	۸,۲۲	احساس ناامنی در محیط زندگی	۲۷
۶۸	۸,۷۲	مشکل مصرف مواد مخدر و الکل در محله	۲۸
۷۴	۹,۴۴	احساس تعلق پایین به منطقه	۲۹
۷۰	۸,۶۶	اعتماد پایین ساکنان به نهادهای عمومی و مشارکت ضعیف در فعالیت های محله	۳۰
۷۴	۹,۰۹	فقدان اطلاع رسانی و آگاهی و آموزش شهروندان در ارتباط با برنامه ها و راهبردهای توسعه منطقه	۳۱
۷۵	۹,۴۶	عدم مشارکت مردم در فضاهای گفتگو و تجمع مرتبط با منطقه و دخیل نبودن در برنامه ریزی	۳۲

طبق نتایج جدول شماره ۵ همه عوامل و ابعاد تشدید کننده بافت فرسوده دارای اثر و معناداری در کاهش ارزش-های اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی شهری منطقه ۲۰ شهر تهران شده اند.

نتیجه گیری

در فضاهای عمومی، همه افراد از قشرها و صنف‌های مختلف بدون هیچ محدودیتی می‌توانند باهم برخورد و تعامل داشته باشند. در نتیجه اجتماع و جامعه مدنی بطور سلسله مراتبی از کوچه، پیاده رو، خیابان، پارک، میدان و غیره و از دیدگاه کنش‌های انسانی، با سلام کردن در خیابان به همسایه، جمع آوری زباله، رفتن به سینما، خریدن مجله، ایستادن در صف تاکسی، بحث در پارک و غیره شروع می‌شود. در واقع در ابعاد مختلف چه در بعد کنش و مناسبات اجتماعی و چه به لحاظ زمان و مکان میتوان کل مسأله را در این عبارت خلاصه کرد که جامعه مدنی، یعنی دیگران و زندگی با دیگران و برخورد با دیگران همراه با قواعد و روابطی که حاکم بر این زندگی است. بنابراین زمانی که از خانه بیرون می‌آییم، هر کار ما به نحوی با جامعه مدنی مرتبط است. پس می‌توان گفت که ریشه جامعه مدنی در همین یعنی در میدان، خیابان، بازار، پارک، پیاده رو و غیره نهفته است، مکان‌هایی چون «فضاهای عمومی» که عرصه ملاقات با دیگری و دیگران است. ما از نظر سنتی هرگز به این بعد از زندگی، یعنی تغییر و تحول بافت‌های شهری که امری اجتناب ناپذیر و طبیعی است، توجه ننموده‌ایم. یکی از این معضلات به وجود آمده در اکثر بافت‌های شهری، تشدید فرسودگی با گذشت زمان است. این تحقیق با هدف تحلیل اثرات عوامل تشدیدکننده فرسودگی بافت منطقه ۲۰ تهران در کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی منطقه انجام شد. بر اساس نتایج حاصل از قسمت اول یافته‌های تحقیق، عوامل تشدیدکننده فرسودگی در بافت منطقه ۲۰ شهر تهران شناسایی شد و ۴۱ عامل در زیر مجموعه ۵ بعد دسته‌بندی شد. با نظرسنجی از شهروندان مشخص شد بیشتر عوامل کالبدی و اجتماعی تشدید کننده فرسودگی در بافت هستند که با نتایج پژوهش (کیانی و همکاران، ۱۳۹۲) انطباق داشته است. فرسودگی کالبدی بافت، سستی و کم دوامی ساختمانها و نامقاوم بودن و فاقد کیفیت بودن ساختمانها، پیوستگی و نامنظمی بافت و فشرده بودن دانه بندی عناصر کالبدی مستقر در محدوده که باعث کاهش خوانایی فضاهای عمومی شده است همچنین عدم تطبیق ساختار و کالبد بافت قبلی با شرایط زندگی امروزی و تغییرات کاربری که در بافت انجام شده است از جمله تراکم فعالیت‌های غیرمسکونی ناسازگار و میزان قابل توجه تغییر واحدهای مسکونی به فعالیتهای تجاری- اداری- کارگاهی- انبار از عواملی هستند که بر فرسودگی هرچه بیشتر بافت تاثیر دارند و در نهایت موجب کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی شهری منطقه ۲۰ می‌شوند. عوامل اجتماعی تشدید کننده فرسودگی بافت منطقه ۲۰ از جمله عدم وجود سرزندگی محیطی و تنزل اجتماعی که به دنبال از بین رفتن مرغوبیت و توسعه فرسودگی محدوده بافت منطقه ۲۰ اتفاق افتاده است، وجود فضاهای بی‌دفاع شهری، کاهش گرایش به سکونت در بافت و در مقابل مهاجرت افراد تهی دست در بافت با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان و استقرار باندهای تبهکاری در بافت و داشتن رفتارهای مجرمانه و همچنین داشتن رقبای قوی و با زرق و برق تحت عنوان مفهوم «شمال شهر» برای محدوده قدیمی شهرها، احساس ناامنی در محیط زندگی و همچنین مشکل مصرف مواد مخدر و الکل در محله موجب احساس تعلق پایین به منطقه شده است. اعتماد پایین ساکنان به نهادهای عمومی و مشارکت ضعیف در فعالیت های محله، فقدان اطلاع رسانی و آگاهی و آموزش شهروندان در ارتباط با برنامه ها و راهبردهای توسعه منطقه و عدم مشارکت مردم در فضاهای گفتگو و تجمع مرتبط با منطقه و دخیل نبودن در برنامه ریزی از جمله مهمترین عواملی هستند که موجب فرسودگی هر چه بیشتر بافت منطقه شده و بر کاهش ارزش‌های اقتصادی و اجتماعی فضاهای عمومی منطقه تاثیر می‌گذارند که با نتایج پژوهش پورذکریا و فدایی‌نژادبهرامجردی (۱۳۹۸) همخوانی دارد. عوامل حقوقی و مدیریتی، زیرساختی و اقتصادی و کاستی‌هایی که در این زمینه وجود دارد نیز بسیار بر کاهش ارزش فضاهای عمومی اثر گذاشته است که با نتایج پژوهش کیانی و همکاران، ۱۳۹۳؛ فنی و شیرزادی، ۱۳۹۷ انطباق دارد.

یافته ها در بخش دوم نشان داد که بین همه ابعاد تشدید کننده فرسودگی همبستگی و معناداری قوی وجود دارد و موجب تقویت و افزایش فرسودگی در سایر ابعاد می‌شوند. برای ارتقاء کیفیت زندگی و پویایی فضاهای عمومی نیازمند مسئله شناسی و مدیریت یکپارچه و همه سو نگر و با دخیل کردن همه ذی‌دفعان و ذی‌نفعان و ذی‌مدخلان در برنامه ریزی این بافت است لذا به جهت تحقق این امر نیاز به همکاری ارگانها و دستگاههای مرتبط خدمات رسان در سطح

شهر است چراکه با برنامه ریزی صحیح و درست می توان گامی اساسی در زمینه بالندگی فضاهای عمومی و ارتقاء کیفی محیط برداشت. با توجه به اینکه عوامل اجتماعی و کالبدی بیشترین اثر را در کاهش ارزش های اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی منطقه ۲۰ می گذارد راهکارهای زیر در ارتباط با این عوامل مطرح می گردد؛

- ✓ ایجاد شبکه های همکاری، تقویت سازمان های مردم نهاد و فراهم آوردن ساز و کار برنامه ریزی مشارکتی؛ از طریق جلب مشارکت حداکثری تمامی کنشگران و بازیگران بویژه مردم در جهت نظر گرفتن جامعه مدنی زیرا با مشارکت مردم، مردم احساس مسئولیت بیشتری در قبال منطقه و احساس تعلق بیشتری در قبال منطقه دارند؛
- ✓ فراهم نمودن ابزارهای مالی و قانونی پشتیبانی از مشاغل موجود در بافت و کسانی که با هدف کارآفرینی به دنبال ایجاد اشتغال هستند؛
- ✓ حفاظت و احیای محدوده های فرهنگی - تاریخی منطقه بعنوان قسمتی مهم از هویت شهر؛ با نظر سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری
- ✓ در نظر داشتن توسعه درونی و پایدار اجتماع محلی در محله های منطقه و اولویت قرار دادن آن در سند توسعه محلات منطقه؛
- ✓ رعایت حقوق شهروندی و توسعه عرصه فضاهای عمومی به خصوص در فضاهایی که تحرک اجتماعی بالا است و ایجاد فضای عمومی می تواند منجر به سرزندگی شهری در منطقه شود؛
- ✓ با توجه به فرسودگی کالبدی بافت، سستی و کم دوامی ساختمانها و نامقاوم بودن آنها و نامنظمی بافت و فشرده بودن دانه بندی عناصر کالبدی مستقر در محدوده نیازمند حمایت از ساکنان در جهت نوسازی و بهسازی ساختمانها است که باید از طریق محرک های مالیاتی و حمایتی در دستور کار قرار گیرد.
- ✓ با توجه به وجود فضاهای بی دفاع شهری در منطقه، برنامه ریزی برای تغییر این فضاها در جهت افزایش امنیت و کاستن از جرم؛
- ✓ رعایت ملاحظات و الزامات تاب آوری شهری در بازآفرینی محلات منطقه؛
- ✓ مدیریت سیمای شهری و ارتقاء کیفیت فضایی - کالبدی عرصه های عمومی و بناها در محلات منطقه؛
- ✓ نهادهای ساز سیاست ها، راهبردها، و راهکارهای بازآفرینی پایدار شهری از طریق آموزش، گفتمان سازی، اطلاع رسانی و فعالیت های فرهنگی - ترویجی به مردم.

سپاسگزاری

مقاله حاضر مستخرج از رساله دکتری رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری بوده که در گروه جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی واحد اردبیل از آن دفاع شده است.

منابع

- بحرینی، سید حسن؛ ایزدی، محمدسعید؛ مفیدی، مهرانوش (۱۳۹۳). رویکردها و سیاست های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، دوره ۳، شماره ۹، صص: ۳۰-۱۷.
- بختیاری، حسن (۱۳۹۳). نقش الگوی مشارکتی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: محله عامری اهواز). آمایش محیط، دوره چهار، شماره ۱۲، ۱۶۳-۱۳۹.
- برک پور، ناصر و اسدی، ایرج (۱۳۸۸)، مدیریت و حکمروایی شهری، تهران: دانشگاه هنر، معاونت پژوهشی، چاپ اول.
- پوراحمد، احمد، حبیبی، کیومرث و مهناز کشاورز (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، شماره ۱، صص: ۳۸-۱.
- پوراحمد، احمد؛ زیاری، کرامت اله؛ حسینی، علی (۱۳۹۴). بازآفرینی بافت های فرسوده شهری با تاکید بر فضاهای گذران اوقات فراغت (نمونه موردی: محله قیطریه، تهران)، نشریه برنامه ریزی و آمایش فضا (مدرس علوم انسانی)، دوره ۱۹، شماره ۳، صص: ۳۷-۱.

- پورذکریا، مریم و سمیه فدایی نژاد بهرام جردی (۱۳۹۸). تأملی بر بازآفرینی فرهنگ-مبنا در ساخت شهر خلاق (تدوین چارچوب تحلیلی بازآفرینی قطب خلاق و فرهنگی)، نشریه علمی باغ نظر، ۱۶ (۷۷)، صص. ۵-۱۴.
- حبیبی، کیومرث و احمد پور احمد (۱۳۸۶). مشکینی، ابوالفضل، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری، چاپ اول.
- حسینی، علی؛ کهکی، فاطمه سادات، احدی، زهرا (۱۴۰۰). تبیین اهمیت کیفیت مکان در بازآفرینی شهری با رویکرد آینده پژوهی، مورد مطالعه منطقه ۱۰ شهر تهران، فصلنامه پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری، سال نهم، شماره ۴، صص. ۹۵۷-۹۸۰.
- حسینی، علی؛ کهکی، فاطمه سادات، احدی، زهرا (۱۴۰۰). تبیین اهمیت کیفیت مکان در بازآفرینی شهری با رویکرد آینده پژوهی، مورد مطالعه منطقه ۱۰ شهر تهران، پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری، دوره ۹، شماره ۴، صص: ۹۵۷-۹۸۰.
- حیدری، محمدتقی؛ احدنژاد روشنی، محسن؛ محرمی، سعید؛ رحمانی، مریم (۱۳۹۹). تحلیلی بر اثربخشی اجتماعی توسعه فضاهای عمومی در بافت مرکزی شهرهای ایران (مطالعه موردی: پیاده راه سبزه میدان شهر زنجان)، مجله پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری، دوره ۸، شماره ۲، صص. ۴۴۳-۴۱۵.
- ستاری، هادی، (۱۳۹۸). شهرسازی مشارکتی، کاوشی نظری در شرایط ایران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۴، صص ۱۹-۲۰.
- صالحی، محمد (۱۳۸۷). شهرسازی مشارکتی؛ کاوشی نظری در شرایط ایران. نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۴، زمستان ۱۳۸۴، ۱۵-۲۴.
- عظیمی، مریم؛ رفیعیان، مجتبی؛ سعیده زربادی، زهراسادات (۱۳۹۸). تبیین مدل تفسیری-ساختاری عوامل مؤثر بر بازآفرینی محله ها، با تأکید بر فضاهای عمومی هم پیوند، نشریه مطالعات محیطی هفت حصار، دوره ۸، شماره ۳۰، صص. ۸۵-۹۵.
- فصیحی، حبیب اله؛ موحد، علی؛ پریزادی، طاهر؛ عباسی، بابک (۱۴۰۱). نقش بازآفرینی شهری در مطلوبیت فضاهای عمومی (مورد مطالعه: فضای عمومی حرم در شهرری)، نشریه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، شماره ۳۱، صص. ۶۷-۵۳.
- قادری، رضا، رسولی، محمد، مام شریفی، احمد؛ شیخی نسب، مژگان (۱۴۰۱). تبیین اهمیت/عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر ارومیه)، پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری، انتشار آنلاین ۱۷ خرداد ۱۴۰۱. [JURBANGEO, 10, 22059. 1401](https://www.jurbangeo.ir/article/1022059).
- کریمی، محمد و محمد میرزا علی (۱۳۹۶). تحلیل عوامل مؤثر در تشدید فرسودگی بافت تاریخی شهر (مورد: بافت تاریخی گرگان)، کنفرانس ملی تحقیق و توسعه در مهندسی عمران، معماری و شهرسازی نوین، ۳ در ماه ۱۳۹۶، تهران.
- کیانی، اکبر؛ رحم بزی، خدا؛ سالاری سردزی، فرضعلی (۱۳۹۲). اولویت سنجی تعیین راهبردهای توسعه فضاهای عمومی شهر عسلویه با استفاده از مدل فرآیند تحلیل شبکه (ANP)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۲۸، شماره ۴، صص. ۱۹۵-۲۱۰.
- کیانی، اکبر؛ سالاری سردری، فرضعلی؛ حاتمی، مریم؛ تیموری، سمیه (۱۳۹۳). اولویت بندی تعیین راهبردهای توسعه فضای عمومی شهر زابل (مدل فرآیند تحلیل شبکه)، نشریه آمایش محیط، شماره ۲۵، صص. ۸۲-۶۵.
- گلی پور، مرجان (۱۴۰۰). خطر زندگی میلیون ها تهرانی در بافت های فرسوده، ۲۹ اسفند ۱۴۰۰، <https://jameh.com/fa/news/24>.
- مدیر عامل سازمان نوسازی شهر تهران (۱۴۰۰). ۳۵ هکتار از بافت منطقه ۲۰ تهران، فرسوده است، ۱۹ خرداد ۱۴۰۰، <https://www.samair.ir/65296>.
- مظفری، سهیلا و لیلا کریمی فرد (۱۳۹۴). بررسی عوامل مؤثر بر ایجاد و تشدید فرسودگی در بافت های شهری نمونه موردی: محدوده جنوبی میدان تجریش، همایش ملی معماری شهرسازی عمران و گردشگری توسعه پایدار شهری، کانون سراسری انجمن های صنفی مهندسان معمار ایران، قزوین، اردیبهشت ۱۳۹۴.
- موحد، علی؛ آهنگری، نوید؛ حسینی، فرشته (۱۳۹۴). بررسی کارکرد فضاهای عمومی شهری و نقش آن در توسعه پایدار اجتماعی (مورد مطالعه: شهر بوکان)، مجله توسعه محلی، دوره هفتم، شماره ۱، صص. ۷۹-۱۰۲.
- نصر، طاهره؛ عمادی، مریم (۱۴۰۰). بررسی نقش شاخص های پایداری اجتماعی- فرهنگی در توسعه فضاهای عمومی شهرها (مورد کاوی: پارک خلدبرین و خیابان باغارم- شهر شیراز)، فصلنامه سیاست گذاری محیط شهری، دوره ۱، شماره ۴، صص. ۷۶-۵۷.

Carra, M., Rossetti, S., Tiboni, M., & Vetturi, D. (2022). Can Urban Regeneration improve Walkability? A space-time assessment for the Tintoretto area in Brescia. *Transportation Research Procedia*, 60, 394-401.

- Chi Man Hui, E. Chen, T. Lang, W. & Ou, Y. (2021). Urban community regeneration and community vitality revitalization through participatory planning in China, *Cities*, 110, 103072.
- Hofmeister, W. (2010). *Panorama: Insights into Asian and European Affairs*, published by the KonradAdenauer-Stiftung's "Regional Programme Political Dialogue Asia/Singapore".
- Hosseini, A., Pourahmad, A., Taeab, A., Amini, M., & Behvandi, S. (2017). Renewal strategies and neighborhood participation on urban blight. *International Journal of Sustainable Built Environment*, 6(1), 113-121.
- Inroy, N. M. (2010). Urban regeneration and public space: The story of an urban park. *Space and Polity*, 4(1), 23-40.
- Lak, A. & Hakimian, P. (2019). Collective memory and urban regeneration in urban spaces: Reproducing memories in Baharestan Square, city of Tehran, Iran, *City, Culture and Society*, 18, 100290, 1-10.
- Madanipour, A. (1999). Why are the design and development of public spaces significant for cities?. *Environment and planning B: Planning and Design*, 26(6), 879-891.
- Ramlee, M., Omar, D., Yunus, R. M., & Samadi, Z. (2015). Revitalization of urban public spaces: An overview. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 201, 360-367.
- Rosemary D. F. Bromley, Andrew R. Tallon and Colin j. Thomas (2005). City center regeneration through residential development: Contributiong to sustainability, *Urban Studies*, Vol.43, No.13.
- UN-Habitat (۲۰۱۵). *Enhancing Urban Rural Linkages to Harness the Transformative Power of Urbanization for Sustainable Development*, Nairobi, Kenya.
- United Nations (2019). *World Population Prospects 2019*, Department of Economic and Social Affairs Population Division, New York, 2019.