

## The Role of Urban Governance in the Urban Worn Texture RegenEration Process Case Study: District 12 of Tehran

### ARTICLE INFO

#### Article Type

Original Research

#### Authors

Amini M.<sup>1</sup> MA,  
Saremi HR.\* PhD,  
GHalibaf MB.H.<sup>2</sup> PhD

#### How to cite this article

Amini M, Saremi HR, GHalibaf MB.H. The Role of Urban Governance in the Urban Worn Texture RegenEration Process Case Study: District 12 of Tehran. Geographical Researches Quarterly Journal. 2018;33(3):202-217.

<sup>1</sup>Department of Urbanism, Faculty of Art & Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

<sup>2</sup>Department of Urbanism, Faculty of Art & Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

<sup>3</sup>Department of Political Geography, Faculty of Geography, Tehran University, Tehran, Iran

#### \*Correspondence

Address: Tarbiat Modares University, Nasr Bridge, Jalal-Al-Ahmad Highway, Tehran, Iran.

Phone: -

Fax: -

saremi@modares.ac.ir

#### Article History

Received: September 05, 2018

Accepted: October 04, 2018

ePublished: December 09, 2018

### ABSTRACT

**Introduction and Background** The complications and problems of urban areas worn out are multifaceted and multidimensional in nature, and in each case they occur in a particular way. The decline in social and economic status, and the functional and physical dislocation of these tissues, together with the very severe deterioration in the quality of the urban environment, are among the reasons why policymakers and urban planners are required to provide management strategies and solutions in the face of related problems and challenges. One of these new approaches is the regeneration approach within the framework of urban governance.

**Aims** The purpose of this study is to assess the urban governance status in the process of rehabilitating urban environment of the 12th district of Tehran. This paper attempts to answer the question of how is the status of indexes dominated by the urban depreciated texture and also to evaluate the influence of governance on urban regeneration of urban old texture.

**Methodology** Research method is descriptive-analytical and in terms of purpose, is developmental. The unit of analysis is considered the head of household. The sample size was determined using the Cochran formula which is 383 people. To define the sample, random sampling was used at district level according to the number of inhabitants.

Library and field methods have been used to collect the required information. A questionnaire was used to collect field information. Descriptive and inferential statistics were used for analysis.

**Conclusion** Results show that among the indicators of urban governance, the index of justice and effectiveness and efficiency are the most, and the indicators of accountability and strategic insight have the lowest rank. In general, urban governance indicators in the 12th municipality district of Tehran are at a lower than average level. Also, governance is affected more from physical, economic and social indicators comparing to cultural and environmental indicators.

**Keywords** Prediction of Changes; Markov Chain Model; Cellular Automata; Bazangan Lake; Remote Sensing

### CITATION LINKS

[Adams & Hastings; 2001] Urban renewal in Hong Kong: transition from development ...; [Aeeni & Ardestani; 2009] Pyramid regeneration and people participation ...; [Ahmadpour, et al.; 2010] The evolution of the concept of urban ...; [Azimi Amoli, et al.; 2014] Renovation of urban textile tissues with a public ...; [Azimi Amoli & Jamdar; 2016] Regeneration of worn-out urban textures ...; [Brenner; 2004] New state spaces: Urban governance and ...; [Copus; 2012] The role of local governance in ...; [Dert; 2000] By desing: Urban desing in the planning ...; [Fallahzadeh & Mahmoudi; 2015] Prioritizing participatory policies in ...; [Habibi, et al.; 2007] Urban rehabilitation & renovation in the old ...; [Hafeznia; 2009] An introduction to the research method in ...; [Hamzeyee, et al.; 2013] Good governance in the municipality of ...; [Kalantari Khalilabad & Pourahmad; 2005] Models and techniques of renovation planning ...; [Kennedy; 2008] New forms of governance in Hyderabad: How urban ...; [Kotler; 1982] Marketing for nonprofit organizations ...; [Luda; 2006] E- compendium: Handbook E2, understanding large ...; [Magalhaes; 2004] Centres of excellence for urban regeneration ...; [Neto; 2007] Strategic planning of territorial image ...; [Nobari & Rahimi; 2010] Good urban governance is an indispensable ...; [Nussbaumer & Moulart; 2004] Integrated area development and social ...; [Obeng-Odoom; 2013] Governance for pro-poor urban development ...; [Rahnama & Asadi; 2014] Determination of the status of good urban ...; [Rahnamaei & Keshavarz; 2010] A study of the pattern of good governance and the ...; [Roberts & Sykes; 2000] Urban regeneration: A handbook ...; [Roknoddin Eftekhari, et al.; 2011] The relationship between good governance ...; [Sabaqi; 2013] Compilation of the mechanism of urban regeneration ...; [Saraei; 1996] An introduction to research sampling ...; [Seo; 2002] Re-urbanisation in regenerated areas of Manchester ...; [Stone; 2004] It's more than the economy after ...; [Tosics; 2009] Dilemmas of integrated area-based urban ...; [UN-HABITAT; 2009] Urban governance index (UGI) a tool to measure ...; [Vranken; 2008] Cities and neighborhoods in ...; [Yung & Chan; 2004] Local politics and governance ...

## جایگاه حکمروایی شهری در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده شهری

### مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران

پذیرش نهایی: ۱۳۹۷/۸/۱۰

دریافت مقاله: ۱۳۹۷/۶/۱۴

DOI: 10.29252/geores.33.3.202

#### چکیده

**مقدمه:** عوارض و مشکلات نواحی فرسوده شهری، بنا به سرشت خود چندوجهی و چندبعدی هستند و در هر مورد به شکل خاصی بروز می‌نماید. افت منزلت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی‌های کارکردی و کالبدی این بافت‌ها به همراه افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری از جمله دلایلی است که سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری را مجاب به ارائه راهبردها و راهکارهای مدیریتی در مواجهه با مسائل و مشکلات آن کرده است. یکی از این رویکردهای نوین، رویکرد بازآفرینی در چارچوب حکمروایی شهری است.

**اهداف:** هدف این پژوهش، ارزیابی جایگاه حکمروایی شهری در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده شهری منطقه ۱۲ شهر تهران می‌باشد. در این مقاله تلاش شده است تا به این سؤال پاسخ داده شود که وضعیت شاخص‌های حکمروایی در بافت فرسوده شهری و اثرگذاری حکمروایی در بازآفرینی بافت فرسوده شهری چگونه است؟

**مواد و روش‌ها:** روش تحقیق در این پژوهش از نوع توصیفی-تحلیلی و به لحاظ هدف کاربردی-توسعه‌ای می‌باشد و واحد تحلیل آن سرپرست خانوار می‌باشد که حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران به تعداد ۳۸۳ نفر تعیین گردید و برای انتخاب نمونه‌ها از روش نمونه‌گیری تصادفی در سطح محلات منطقه متناسب با تعداد جمعیت ساکن استفاده گردید. برای گردآوری اطلاعات موردنیاز از روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. همچنین از ابزار پرسشنامه برای جمع‌آوری اطلاعات میدانی استفاده گردید. در راستای تجزیه و تحلیل از آمارهای توصیفی و استنباطی استفاده گردید.

**نتیجه‌گیری:** نتایج نشان می‌دهد که در بین شاخص‌های حکمروایی شهری، شاخص عدالت و اثربخشی و کارایی بیشترین و شاخص‌های پاسخگویی و بینش راهبردی پایین‌ترین رتبه را به خود اختصاص داده‌اند. به‌طور کلی شاخص‌های حکمروایی شهری در منطقه ۱۲ شهرداری تهران در مقیاس پایین‌تر از حد متوسط قرار دارند. همچنین حکمروایی در شاخص‌های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی اثرپذیری بیشتری نسبت به شاخص‌های فرهنگی و زیست‌محیطی داشته است.

واژگان کلیدی: حکمروایی شهری، بازآفرینی، بافت فرسوده، منطقه ۱۲ شهر تهران

#### مقدمه

الگوی مدیریت شهری سنتی با شکل‌گیری تحولات اجتماعی و سیاسی و تغییر و تحولات در حوزه فناوری‌های اطلاعات و ارتباطات در دهه‌های پایانی قرن بیستم و افزایش چالش‌ها و مشکلات مناطق شهری و ناتوانی مدیران و سیاست‌گذاران برای حل

یا کاهش آن‌ها، مورد انتقادات وسیعی قرار گرفته است (Habibi, Pour Ahmad, & Meshkini, 2007) در چنین شرایطی است که الگوی حکمروایی شهری به‌عنوان بدیلی برای الگوی سنتی مدیریت شهری از سوی اندیشمندان و به‌ویژه سازمان‌های جهانی و بین‌المللی ارائه گردید که به‌نوعی تأکید بر گذار از نقش ساختارهای رسمی به‌عنوان محور تصمیم‌گیری به‌سوی نقش یابی جامعه مدنی در اعمال حقوق دموکراتیک و انجام وظایف می‌باشد (Azimi Amoli & Jamdar, 2016)

رهیافت بازآفرینی شهری در دهه ۱۹۹۰، حرکت سازمانی در زمینه تغییرات مدیریت شهری بوده است؛ حرکت به‌سوی شکل جامع‌تری از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل‌های یکپارچه که در آن شراکت به‌عنوان رویکرد غالب مطرح می‌گردد. این رهیافت، بر توازن بیشتر میان بخش عمومی و خصوصی تأکید دارد. از منظر این رهیافت، نحوه اجرای مدیریت نوسازی و بازآفرینی، هم‌نشینی طیفی از نهادها و مؤسسات مختلف است که می‌توان نشانه بارز قدرت و جایگاه دولت محلی و مرکزی را در آن دید (Rahnamaei & Keshavarz, 2010). با نگاهی به مراحل چارچوب بازآفرینی شهری پایدار که در سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ و سیاست‌های کلی نظام در این خصوص آمده است، می‌توان بیان کرد؛ "تحقق بازآفرینی شهری پایدار، از طریق توسعه اجتماع‌محور (مشارکت مردمی)، شهر نگر، تقاضا‌محور و زمینه‌گرا در تمامی مراحل و اقدامات با تأکید بر نقش حمایتگر و تسهیلگر دولت و با رعایت اولویت‌بندی محله‌ها و محدوده‌های هدف دنبال می‌شود. در این فرایند از رویکردهای یکسویه و از بالا به پایین و مداخلاتی که منجر به ازهم‌گسیختگی بافت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محدوده‌های هدف شود، پرهیز می‌شود. در همین ارتباط حکمروایی موضوعی است که بر نحوه تعامل دولت‌ها و سایر سازمان‌های اجتماعی با یکدیگر، نحوه ارتباط با شهروندان و نحوه اتخاذ تصمیمات در جهانی پیچیده تمرکز داشته و فرایندی است که از طریق جوامع و سازمان‌ها تصمیمات خود را اتخاذ و به‌واسطه آن، مشخص می‌کنند که چه کسانی در این فرایند درگیر و چگونه وظیفه خود را به انجام برسانند (Nobari & Rahimi, 2010). موضوع اصلی این پژوهش رویکرد حکمروایی شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران است. به‌عبارت‌دیگر، دولت و سازمان‌های متولی به نقش مشارکت جامعه محلی، بخش خصوصی و نهادهای عمومی در مدیریت توسعه بازآفرینی شهری توجه ویژه‌ای نشان دادند که برآیند چنین تفکری تأسیس نهادهایی از جمله شورایاری‌ها، تشکیل دفاتر تسهیلگری بافت‌های فرسوده، شرکت نوسازان و... می‌باشد. به نظر می‌رسد که این نهادها با شاخص‌های مطلوب الگوی حکمروایی شهری فاصله قابل‌توجهی دارند. از طرف دیگر نهادهای مدیریتی مختلفی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری فعالیت دارند و به‌نوعی می‌توان گفت که مدیریت بازآفرینی بافت‌های فرسوده به‌صورت یکپارچه مدیریت نمی‌شود و بعضاً برخی نهادهای درگیر در این فرآیند دست به اقدامات موازی می‌زنند. به‌عبارت‌دیگر مدیریت بافت فرسوده از نوع بخشی است و هنوز مدیریت بافت‌های فرسوده با الگوی یکپارچه مدیریت که دربرگیرنده شاخص‌های حکمروایی شهری باشد فاصله زیادی دارد. این پژوهش تلاش دارد تا به بررسی تأثیر حکمروایی شهری در بازآفرینی بافت فرسوده منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران بپردازد (Roknoddin Eftekhari, Azimi Amoli, Pourtaheri, & Ahmadipour, 2011)

مباحث حکمروایی شهری و بازآفرینی بافت فرسوده شهری رویکردهای نسبتاً جدیدی در ادبیات برنامه‌ریزی و مدیریت شهری ایران هستند. پژوهش‌های محدود انجام‌شده موبد این موضوع می‌باشد. در این زمینه قابل‌ذکر است که پژوهش‌های انجام‌شده به‌صورت منفک این مقوله‌ها را موردبحث و بررسی قرار داده‌اند. به‌عبارت‌دیگر یا موضوع حکمروایی شهری را بررسی نموده یا اینکه به بحث بازآفرینی بافت فرسوده پرداخته‌اند. پژوهشی با عنوان جایگاه حکمروایی در فرآیند بازآفرینی شهری با ساختار این مقاله انجام‌نشده است. پژوهش‌های اندک انجام‌شده شاخص‌های بازآفرینی شهری را آن‌طور که در ادبیات نظری موردبحث قرار گرفته مورد کنکاش قرار نداده‌اند. به‌بیان‌دیگر نوآوری ویژه این پژوهش این است که

شاخص‌های بازآفرینی شهری را در بستر بازآفرینی بافت فرسوده بررسی نموده و نقش شاخص‌های حکمروایی شهری در ارتقاء شاخص‌های بازآفرینی شهری را مورد ارزیابی قرار داده است.

### پیشینه پژوهش

با توجه به اینکه تعداد پژوهش کمی در ارتباط با نقش حکمروایی شهری در بازآفرینی شهری انجام شده است، بنابراین پژوهش‌های مرتبط به‌عنوان پیشینه پژوهش مورد بررسی قرار می‌گیرند.

عظیمی آملی و جمع دار (۱۳۹۵) به بررسی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر الگوی حکمروایی خوب در ده ونک پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که محله ده ونک به لحاظ شاخص‌های حکمروایی خوب شهری وضعیت نامناسبی رادار است. علاوه بر این، به لحاظ فرسودگی بافت‌های مسکونی نیز از وضعیت مناسبی برخوردار نیست. همچنین، نظرسنجی به‌عمل آمده در زمینه عوامل مؤثر بر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده در ده ونک، نیز نشان می‌دهد که از بین عوامل مؤثر بر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده اعتماد به نهادها و تشکل‌های اجتماعی محله و همچنین اعتماد به متولیان و مجریان و مدیران طرح‌های بهسازی و نوسازی از نظر پاسخگویان دارای بیشترین تأثیر بوده است (Azimi Amoli & Jamdar, 2016).

فلاح زاده و محمودی (۱۳۹۴) به اولویت‌بندی سیاست‌های مشارکتی در بازآفرینی شهری با تأکید بر احتمال وقوع ناسازگاری میان بهره‌وران در بافت قدیم آمل پرداخته و یکی از دلایل اصلی شکست برنامه‌های بازآفرینی شهری را ناسازگاری‌هایی می‌دانند که بر سر منافع، میان بهره‌وران کلیدی مختلف در راستای اجرای سیاست‌های مشارکت محور آن رخ می‌دهد. یافته‌های تحقیق در برنامه بازآفرینی شهر آمل نشان می‌دهد که سیاست سوم یعنی اقدام به تملک اراضی مجاور خیابان ۳۰ متری (طبرسی) به دلیل دارا بودن پیچیدگی‌ها و کشمکش‌ها در زمینه‌های مالی، قانونی و اجتماعی - فرهنگی با بیشترین ریسک ناسازگاری میان بهره‌وران مواجه بوده و نیازمند بازنگری و در نظر گرفتن تمهیدات ویژه به هنگام اجراست (Fallahzadeh & Mahmoudi, 2015).

صباغی (۱۳۹۲) در تحقیق به تدوین سازوکار به‌کارگیری بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت‌های فرسوده محله جولان شهر همدان می‌پردازد و عنوان می‌کند نواحی فرسوده شهری، بنا به سرشت خود با انواع عوارض و مشکلات مواجه هستند. افت منزلت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی‌های کارکردی و کالبدی این بافت‌ها به همراه افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری، ضرورت توجه به این مناطق را دوچندان کرده است. سیاست‌ها و برنامه‌های متعددی برای ارتقاء کیفی و ساماندهی این عرصه‌های شهری به اجرا گذاشته شده است. اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری باعث توجه به پدیده جدیدی به نام پایداری در پروژه‌های شهری شده است که از عمده‌ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافت‌های شهری و تأکید بر رویکرد بازآفرینی است (Sabaqi, 2013).

پوراحمد و همکاران (۱۳۸۹) در پژوهشی با عنوان سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری به بررسی دو مسئله اصلی می‌پردازند: اول، تبیین خط سیری که بهسازی و نوسازی شهری را به بازآفرینی و نوزایی شهری پیوند می‌زند و آن را به رویکرد مداخله‌ای همه‌جانبه نگر و درعین حال معاصر شونده تبدیل می‌نماید. دوم، به مفهوم شناسی رویکرد بازآفرینی شهری و تبیین اصول، راهبردها و فرایند آن. در پایان نویسندگان اشاره می‌کنند که رویکردی بازآفرینی نقطه عطفی در تاریخچه چندین دهه مرمت و حفاظت شهری است که در آن تعادل، تعامل، یکپارچه‌نگری بی‌سابقه‌ای خودنمایی می‌کند (Ahmadpour, Habibi, & Keshavarz, 2010).

آیینی و اردستانی (۱۳۸۸) در تحقیق با عنوان هرم بازآفرینی و مشارکت مردم، معیار ارزیابی برنامه‌های توسعه درون‌زای شهری (نمونه موردی: رویکرد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده

شهری) به این موضوع می‌پردازند که بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در چارچوب سیاست توسعه درونی، بر به‌کارگیری توان‌های بالقوه و بالفعل موجود در بافت‌های شهری با استفاده از مشارکت مردم تأکید دارد (Aeeni & Ardestani, 2009).

### روش‌شناسی پژوهش

تحقیق حاضر با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به مطالعه جایگاه حکمروایی شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری منطقه ۱۲ شهر تهران پرداخته است. جامعه آماری تحقیق حاضر ساکنان بافت فرسوده محله‌های شهری منطقه ۱۲ شهر تهران هستند که تعداد آن‌ها بر اساس آمارهای سازمان نوسازی شهر تهران ۲۴۰۹۰۹ نفر می‌باشد. حجم نمونه محاسبه‌شده برای ساکنان بر اساس فرمول «کوکران»<sup>۱</sup> با سطح اطمینان ۹۵ درصد و پیش برآورد واریانس ۲۵ درصد و دقت احتمالی مطلوب ۵ درصد، تعداد ۳۸۳ ساکن است. برای انتخاب نمونه از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده استفاده شد و به‌طور مستقیم از آن‌ها پرسشگری به عمل آمد (Saraei, 1996). با توجه به موضوع موردبررسی تحقیق و جامعه آماری، روش نمونه‌گیری تصادفی است. انتخاب و تبیین مؤلفه‌های پژوهش با توجه به ادبیات موضوع و مشاهدات میدانی صورت گرفت. به‌طوری‌که مؤلفه اثرگذار (حکمروایی شهری) در بازآفرینی بافت فرسوده با توجه به ۹ معیار و ۹۳ مؤلفه سنجیده شده است (جدول ۱).

**جدول ۱- سنجش جایگاه حکمروایی شهری در بازآفرینی بافت فرسوده**

مستقل	شاخص	گویه	
حکمروایی شهری	مشارکت	مشارکت در تصمیم‌گیری، مشارکت در اجرا، مشارکت در پایش و ارزیابی، همسویی برنامه‌ها با نیازهای محلی	
	شفافیت	میزان آشنایی ساکنان از مفاد برنامه و تصمیمات مسئولین، میزان آگاهی مردم نسبت به سیاست‌های درآمدی و هزینه، میزان شفافیت برنامه‌های مسئولین برای ارائه عملکرد خود، میزان در اختیار قرار دادن اطلاعات موردنیاز ساکنین، میزان تعامل و تبادل اطلاعات	
	قانون‌مداری	میزان آشنایی مردم به قانون، میزان اجرای قانون، میزان رضایتمندی از اجرای قانون، قانون‌گریزی، میزان پای بندی به قانون و...	
	مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی	پاسخگویی به مردم، عمل به وعده‌های داده‌شده، تشکیل جلسات عمومی جهت تشریح فعالیت‌ها، احساس مسئولیت در قبال وظایف	
	بینش راهبردی	فراتر رفتن از مسائل روزمره شهری و پرهیز از غرق شدن در آن‌ها، داشتن بینشی گسترده و درازمدت نسبت به آینده، داشتن بینشی راهبردی در زمینه توسعه شهری	
	جهت‌گیری توافقی	میزان اعتقاد مسئولین به کار جمعی و خرد جمعی، میزان اجماع جمعی، میزان تعامل، همفکری و همسویی افراد و مدیران، میزان ترجیح منافع جمعی بر منافع فردی، میزان اتفاق‌نظر و توافق جمعی بخش‌های دولتی، خصوصی و مردمی	
	اثربخشی و کارایی	حکمروایی از طریق سازمان‌دهی سازوکارهای تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، مشارکت چندبخشی با تأکید بر نقش جوامع محلی، توجه به تعاملات بین نهادها و سازمان‌ها	
	عدالت	استفاده بهتر از منابع برای تأمین نیازهای شهروندان، ارائه خدمات شهری، رضایت مردم از مسئولان، استفاده پایدار از منابع طبیعی، حفظ محیط‌زیست	
			توزیع امکانات و خدمات عمومی برابر و متوازن و متعادل، حقوق شهروندی

مأخذ: واکاوی بر اساس ادبیات نظری و پیشینه پژوهش، ۱۳۹۷

<sup>1</sup> Cochran

## جدول ۲- مؤلفه‌های سنجش مؤلفه بازآفرینی شهری در ارتباط با حکمروایی شهری

وابسته	شاخص	گویه
بازآفرینی بافت فرسوده	اقتصادی	جذب و برانگیختن سرمایه، تجدید حیات اقتصادی، افزایش فرصت‌های شغلی، کاهش فقر و اختلاف طبقاتی، بهبود توزیع ثروت، بهبود عرضه و تقاضای بازار، افزایش مالیات و مستغلات محلی، جذب سرمایه‌های داخلی، بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای نیروی کار،
	اجتماعی	بهبود کیفیت زندگی، بهبود روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی، غلبه بر محرومیت اجتماعی، توجه به نقش مردم و پتانسیل تشکیلات مردمی
فرسوده	فرهنگی	توجه به حفظ ارزش‌های فرهنگی، حفاظت از ثروت‌های بومی، ایجاد مراکز فرهنگی و هنری، گذران اوقات فراغت، ارتقا میراث تاریخی، استفاده از صنعت گردشگری
	کالبدی	جلوگیری از ساخت‌وساز تک کاربردی، تشویق کاربری‌های چندمنظوره، بالا بردن سطح کمی و کیفی تأسیسات، تجهیزات و زیرساخت‌های شهری، بهبود شرایط حمل‌ونقل، بازیافت فضاهای باارزش و استفاده مجدد از آن‌ها، حفاظت از بافت‌های تاریخی و ثروت‌های بومی منطقه
	محیطی - اکولوژیک	برنامه‌ریزی و مدیریت، بهداشت محیط، حمایت از نسل‌های آینده، تقویت و آگاهی‌های زیست‌محیطی، توزیع متعادل هزینه و منافع، کاهش آسیب‌پذیری محیط

مأخذ: واکاوی بر اساس ادبیات نظری و پیشینه پژوهش، ۱۳۹۷

جهت تعیین پایایی سؤال‌های کیفی از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شد. در این تحقیق، آلفای کرونباخ بر اساس سؤال‌های کیفی ۰/۷۱۱ به دست آمد (Hafeznia, 2009). برای سنجش روایی (اعتبار)، با استفاده از روایی صوری، نظرات افراد مرتبط بررسی و جمع‌بندی گردید. برای تبیین و تحلیل داده‌ها از روش‌های آمار توصیفی، جهت سنجش میزان اثرگذاری حکمروایی شهری بر بازآفرینی بافت فرسوده و برای تبیین ارتباط بین مؤلفه‌های اثرگذار و اثرپذیر تحقیق از ضرایب همبستگی کندال تائوبی<sup>۱</sup>، اسپیرمن<sup>۲</sup> و آزمون کای-اسکوئر<sup>۳</sup> استفاده شد. به‌منظور تعیین ارتباط کل متغیرهای مؤلفه اثرگذار و اثرپذیر، یا نقش حکمروایی شهری در بازآفرینی بافت فرسوده، از رگرسیون چند متغیره استفاده شد (Kalantari Khalilabad & Pourahmad, 2005). نرم‌افزار اصلی مورد استفاده برای تجزیه و تحلیل داده‌ها SPSS21 بوده است.

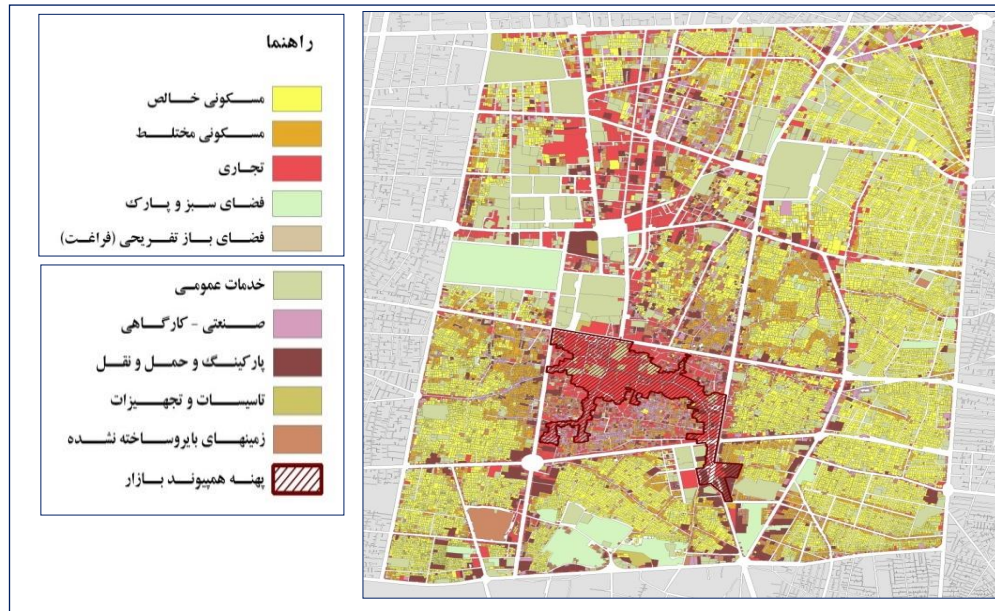
## منطقه مورد مطالعه

منطقه ۱۲ شامل بیشترین نسبت خانه‌های قدیمی در میان مناطق تهران است. منطقه ۱۲ با ۱۶۰۰ هکتار وسعت (۲/۳ درصد محدوده تهران) و ۲۷۰۰۰۰ نفر جمعیت (۳/۷ درصد جمعیت کلان‌شهر)، بیش از سه‌چهارم ناصری (مرکز تاریخی تهران) را پوشش می‌دهد. بر اساس آمار جدید بیش از ۵۰٪ واحدهای مسکونی منطقه بیش از ۳۰ سال عمر دارند ۲۸٪ ساختمان‌های مسکونی منطقه کم‌دوام و با خشت و گل و یا بلوک سیمانی و چوب ساخته شده‌اند و ۳۳٪ با آجر و آهن یا سنگ و آهن بنا شده و فقط ۳۴٪ اسکلت فلزی یا بتنی دارند. پهنه وسیعی از منطقه علی‌رغم ارزش‌های هویتی (بازمانده از گذشته تهران) با فرسودگی مفرط روبروست مانند بافت‌های مسکونی صاحب‌جمع، خیام جنوبی، بخش‌هایی از ۱۷ شهریور، بخشی از سنگلج و امامزاده یحیی. این منطقه که جزء بافت تاریخی و باارزش تهران است به دلیل قدمت خود دارای معضلات و مسائل فراوانی از جمله: فرسودگی بناها، اثاثیه شهری نامناسب و ناهماهنگی که با استفاده از مصالح کم‌دوام ساخته شده‌اند، ازدحام وسایل نقلیه، کمبود

1 Kendall's tau\_b  
2 Spearman  
3 Chi - square test

فضای سبز، سیمای آشفته شهری، بدنه سازی ناهماهنگ خیابان‌های اصلی و نامناسب بودن زیرساخت‌ها و خدمات شهری می‌باشد که تمام مسائل ذکر شده باعث کاهش کیفیت زیست‌محیطی و کیفیت زندگی شهری شده است.

#### نقشه ۱- موقعیت منطقه ۱۲ شهرداری تهران



#### مبانی نظری پژوهش

اصطلاح بازآفرینی<sup>۱</sup> شهری عموماً به تحول در محیط‌زیست شهری در جهت سازمان‌دهی مسائل شهری اشاره دارد (Adams & Hastings, 2001). در میان این مسائل، بافت فرسوده شهری با مسائل مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی-محیطی روبه‌رو است. اگرچه، هدف اصلی بازآفرینی اغلب حل مسائل اجتماعی شهری از جمله بازسازی شبکه‌های اجتماعی موجود، کاهش گروه‌های آسیب‌پذیر و اثرات منفی بر محیط‌زیست است (Yung & Chan, 2004) این پدیده‌ها و مسائل، برنامه ریزان را مجبور می‌سازد تا سیاست‌های بازآفرینی شهری را در یک روشی مؤثرتر اجرا نمایند (Dert, 2000)

رابرتس در مقدمه کتاب خود «بازآفرینی شهری» یکی از جامع‌ترین تعریف در مورد بازآفرینی شهری را ارائه نمود. بازآفرینی شهری فرآیندی است که به ایجاد فضاهای جدید شهری و همچنین حفظ ویژگی‌های عمده آن‌ها (کالبدی و فعالیت) کمک می‌کند. بازآفرینی شهری چشم‌اندازی یکپارچه و جامع و مجموعه‌ای از اقدامات است که به حل مسائل شهری کمک می‌کند، به طوری که، منجر به بهبودی پایدار در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی می‌گردد (Roberts & Sykes, 2000). این رویکرد نه تنها به احیای مناطق متروکه کمک می‌کند بلکه با موضوعات حاشیه‌ای از جمله اقتصاد رقابتی مخصوصاً برای ساکنان محله‌های فقیر نیز سروکار دارند (Luda, 2006)

#### ابعاد بازآفرینی شهری

بازآفرینی کالبدی: در راستای ارزیابی عناصر کالبدی شهر انجام می‌گردد و در جست‌وجوی محدودیت‌ها و قدرت پتانسیل‌های کالبدی و هماهنگ‌سازی کالبد شهر با تحولات سریع اقتصادی و اجتماعی است. بازآفرین اقتصادی: به طور کلی،

<sup>۱</sup> Regeneration

بازآفرینی پایدار اقتصادی شامل سیاست‌ها و اهدافی از جمله جذب سرمایه‌های محلی، تشویق خوداشتغالی، ایجاد مشاغل پاره‌وقت و موقت، آموزش و بهبودی و کاهش هزینه‌های زندگی است (Roberts & Sykes, 2000).

بازآفرینی اجتماعی و فرهنگی: کاهش جرم و خشونت، فراهم نمودن خدمات بهداشتی مناسب، کاهش انحرافات فرهنگی، تقویت اجتماعات کوچک، تأکید بر توانمندسازی جوامع و توجه به نیاز گروه‌های مختلف هدف این بازآفرینی است (Seo, 2002)

الگوی مدیریت شهری سنتی با شکل‌گیری تحولات اجتماعی و سیاسی و تغییر و تحولات در حوزه فناوری‌های اطلاعات و ارتباطات در دهه‌های پایانی قرن بیستم و افزایش چالش‌ها و مشکلات مناطق شهری و ناتوانی مدیران و سیاست‌گذاران برای حل یا کاهش آن‌ها، مورد انتقادات وسیعی قرار گرفته است. در چنین شرایطی است که الگوی حکمرانی شهری به‌عنوان بدیلی برای الگوی سنتی مدیریت شهری از سوی اندیشمندان و به‌ویژه سازمان‌های جهانی و بین‌المللی ارائه گردید که به‌نوعی تأکید بر گذار از نقش ساختارهای رسمی به‌عنوان محور تصمیم‌گیری به‌سوی نقش یابی جامعه مدنی در اعمال حقوق دموکراتیک و انجام وظایف می‌باشد (Rahnamaei & Keshavarz, 2010).

حکمروایی با فرآیندهای تصمیم‌سازی و اجرا مرتبط می‌گردد حکمروایی دربرگیرنده تعاملات کنش‌گران مختلف از جمله گروه‌های جامعه مدنی، خصوصی و دولتی است (Obeng-Odoom, 2013). استون (۲۰۰۴) در نوشته‌های خود به شراکت و دخیل بودن در تصمیم‌سازی به‌عنوان رژیم‌های شهری<sup>۱</sup> اشاره می‌کند که دلالت بر استدلال‌های مشابه مانند حکمروایی شهری در ارتباط با حرکت از حکومت به حکمروایی دارد (Stone, 2004). به‌عبارت‌دیگر، رژیم‌های شهری دلالت بر این دارد که کنش‌گران شهری واکنش‌هایی نسبت به مسائل و چالش‌های خود که ناشی از تحولات اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی است، نشان می‌دهند. بنابراین، برخلاف حکومت، حکمروایی به مفهوم شراکت‌های افقی و عمودی است که ساختارهای رسمی حکومت را به سمت شناسایی و در برگیری نقش مشارکتی توسط کنشگران غیردولتی سوق می‌دهد. با این آرایش، کنشگران شبکه‌های شراکتی را در مقابل روابط سلسله‌مراتبی ایجاد می‌کنند که در رویکردهای دولتی در تصمیم‌گیری وجود دارند (Kennedy, 2008; Obeng-Odoom, 2013).

UN-Habitat حکمروایی شهری را بدین گونه تعریف می‌کند: مجموع بسیاری از روش‌هایی که اشخاص و سازمان‌ها، عمومی و خصوصی مسائل مشترک شهر را برنامه‌ریزی و مدیریت می‌کنند (UN-HABITAT, 2009). حکمروایی شهری فرآیندی پیوسته است که از طریق آن منافع متعارض و متضاد تطبیق می‌یابند و کنش‌های جمعی اتخاذ می‌گردند. حکمروایی دربرگیرنده نهادهای رسمی و همچنین آرایش غیررسمی<sup>۲</sup> و سرمایه اجتماعی شهروندان است (Kennedy, 2008). سه مفهوم به هم مرتبط در این تعریف وجود دارد: تمرکززدایی، مشارکت و شراکت. برای به دست آوردن نظام عملکردی حکمروایی شهری، ضروری است تا قدرت پاسخگویی و منابع به کنشگران محلی واگذار گردد، مشارکت ذینفعان مختلف در تصمیم‌گیری تشویق گردد و برای کسب اهداف مشترک توسعه شراکت شکل بگیرد (UN-HABITAT, 2009). مشارکت ذینفعان مختلف در تصمیم‌گیری سیاست‌های دموکراتیک را شکل می‌دهد و برای جوامعی که به لحاظ اجتماعی، اقتصادی و فرهنگ تفاوت‌هایی وجود دارد روش مناسبی برای برنامه‌ریزی است (Stone, 2004). بدین سو، شراکت به‌عنوان روابط برابر قدرت در میان ذینفعان ادراک نمی‌شود، بلکه به‌عنوان فرآیند تصمیم‌گیری مشارکتی در نظر گرفته می‌شود که دربرگیرنده گروه‌های جامعه مدنی، خصوصی و دولتی در نظام‌های غیرمتمرکز حکمروایی می‌باشد (Obeng-Odoom, 2013).

1 Urban regimes

2 Informal arrangements

## حکمروایی در بازآفرینی شهری

حکمروایی به یک موضوع اصلی در بین سیاست‌گذاران تبدیل شده است. از این رو یک اتفاق نظر بین‌المللی وجود دارد که سیاست‌گذاری از رویکردهای دولت‌محور بالا به پایین به سمت نظام حکمروایی در حال تکامل است که بر به‌کارگیری شهروندان درون ناحیه تأکید می‌کند (Copus, 2012). شکل‌های نوین حکمروایی که رقابت‌پذیری شهرها را هدف‌گذاری کردند به سمت همکاری‌های عمودی (بین پایین‌ترین و بالاترین سطح دولت و اشکال همکاری بین مجموعه‌های شهری و بنگاه‌ها در امتداد زنجیره تولید و همکاری افقی) بین بنگاه‌ها یا شهرداری‌های مختلف یا مجموعه‌های خصوصی و عمومی جهت‌گیری کرده‌اند (Brenner, 2004).

در تحلیل‌های شهری و منطقه‌ای، مفهوم حکمروایی مجموعه‌ای از روابط موجود و بالقوه بین بنگاه‌ها (شرکت‌ها) و مجموعه‌های عمومی را دربرمی‌گیرد. در اروپا در دهه‌های اخیر سیاست‌های نوسازی شهری دستخوش تحولات اساسی گردیدند. توسیکس<sup>۱</sup> (۲۰۰۹) این دوره‌ها را از همدیگر تفکیک نمود: (۱) دهه ۱۹۷۰ نوسازی ۲ سخت شهری به‌وسیله مداخلات فیزیکی گسترده قابل‌شناسایی بود (۲) دهه ۱۹۸۰ نوسازی نرم شهری در تلاش برای حفظ جمعیت بومی در مکان هستند؛ (۳) دهه ۱۹۹۰ نوسازی یکپارچه شهری ترکیب‌کننده مداخلات کالبدی، اقتصادی و اجتماعی می‌باشند که به‌نوعی به دنبال بازآفرینی شهری می‌باشند؛ (۴) دهه اخیر بحث‌ها را به مقوله فهم مسئله محله‌های حاشیه‌های و ناکارآمد و در مورد روش‌های بالقوه برای اداره کردن این مسائل کشاندند (Tosics, 2009). موضوع بحث دیگر در سال‌های نه‌چندان دور گذشته تمرکز بر یک تحول تدریجی در فهم آنچه ابزارها و اهداف سیاست‌های بازآفرینی شهری باید باشند، با تأکید بیشتر بر موضوعات نرم<sup>۳</sup> و فرآیند محور به‌کارگیری ذینفعان، شکل‌گیری شراکت، توسعه رهبری، توسعه ظرفیت‌سازمانی، دانش و یادگیری، ایجاد شد (Magalhaes, 2004). اخیراً، پتانسیل برای کنش صنایع خلاق در فرآیند بازآفرینی شهری در مرکز بحث‌ها قرار دارد. این تغییر در فهم فرآیند بازآفرینی شهری اهمیت روبه‌رشد در ادبیات مفاهیم مانند حکمروایی منطقه‌ای، تراکم نسبی نهادی، خلاقیت، سرمایه اجتماعی، برندسازی شهری، منظر شهر و بازاریابی مکان را به نمایش گذاشت. به‌طور شفاف، بازاریابی مکان<sup>۴</sup> دربرگیرنده فعالیت‌های انجام‌شده برای ایجاد، حفظ، یا تغییر دانش، نگرش و یا رفتار به سمت مکان‌های خاص (Kotler, 1982) در جهت رقابت موفق برای جایگاه بین‌المللی برای جذب توریست، کنفرانس‌ها، رویدادهای ورزشی، کارآفرینان، سرمایه‌گذاران، صنایع، شعبه مرکزی شرکت‌ها و سرمایه جهانی است (Neto, 2007). استراتژی‌های توسعه یکپارچه نواحی بر مبنای نوآوری‌های اجتماعی در کارهای توسعه و روابط اجتماعی حکمروایی، پتانسیل‌های بزرگ توسعه را در اختیار دارد و در این زمینه فرهنگ نقش مهمی بازی می‌کند (Nussbaumer & Moulart, 2004). گاهی اوقات راه‌حل برای مسائل ویژه اکثر مناطق محروم نمی‌تواند درون این مناطق به دست آید. در عوض، مداخلات افقی موردنیاز است (کاهش فقر، افزایش سطح آموزش و...) و مداخلات کالبدی باید نواحی بیشتری را تحت تأثیر قرار بدهد. به‌عنوان یک آلترناتیو برای مداخلات ناحیه محور، سیاست‌های افقی پیشرو قرار دارند. این سیاست‌ها باید شکلی از مداخلات عمومی برای کل مناطق شهر به خود بگیرند (Tosics, 2009).

چارچوب برای فراهم کردن چنین عملیات‌هایی شدیداً متکی بر راه‌حل حکمروایی در یک بنیان منطقه‌ای و محلی است. اول‌ازهمه، تنها انتخاب نواحی با مشکلات شدید ممکن است این مفهوم را القا کند که نواحی که وضع نسبتاً بهتری دارند نیازمند توجه نیستند. دوم، سیاست‌های ناحیه محور ممکن است مسائل را از یک ناحیه به ناحیه دیگر انتقال بدهند. سوم، با تمرکز تنها بر یک تعدادی از بخش‌ها و محله‌ها، پتانسیل دیگر بخش‌های شهر یا ناحیه متروپلیتن ممکن است مورد غفلت قرار بگیرد. در

1 Tosics  
2 Renewal  
3 'Soft' issues  
4 Place marketing

نهایت، سیاست های ناحیه محور ممکن است فقط بخاطر بهتر قابل رویت بودن آنها مورد انتخاب واقع شوند- که یک استدلال قوی برای سیاست مداران است- و دلیلی بر مناسب تر بودن آنها وجود ندارد (Vranken, 2008). فلوریدا در کتاب خود با عنوان خیزش طبقه خلاق<sup>۱</sup> (۲۰۰۲) بحث می کند که تحولات حاضر در جامعه شناسی شهرها منجر به ظهور طبقه اجتماعی خلاق جدید با اثرگذاری بیشتر در زندگی فرهنگی و در بازآفرینی و توسعه شهری شده است. این کار تقویت کننده این ایده است که صنایع خلاق نقش قابل توجهی در این فرآیند می توانند داشته باشند.

### یافته های تحقیق

#### یافته های توصیفی

نتایج پژوهش نشان می دهد که ۷۹/۴ درصد پاسخگویان را مرد و ۲۰/۶ درصد را زنان تشکیل می دهند. به لحاظ وضعیت اشتغال، ۱/۲ درصد را دانشجویان، ۸۲ درصد را افراد شاغل، ۴/۴ درصد را افراد بیکار و ۱۱/۵ درصد را زنان خانه دار تشکیل می دهند. همچنین بررسی شاخص سواد نشان می دهد که ۱۱/۲ درصد را افراد دارای تحصیلات ابتدایی، ۲۰/۶ درصد فوق دیپلم، ۵۶/۷ درصد لیسانس و ۱۱/۵ درصد را افراد دارای تحصیلات فوق لیسانس به بالاتر تشکیل می دهند. ۹۰/۹ درصد پاسخگویان را متأهل و ۹/۱ درصد را افراد مجرد تشکیل می دهند. ۳۸/۴ درصد پاسخگویان کمتر از ۱۰ سال، ۳۲/۱ درصد بین ۱۰ تا ۲۰ سال، ۱۸ درصد بین ۲۰ تا ۳۰ سال و ۱۱/۵ درصد بیشتر از ۳۰ سال در منطقه سکونت داشته اند. به لحاظ میزان درآمد، ۲/۳ درصد کمتر از ۷۰۰ هزار تومان، ۲۰/۴ درصد بین ۷۰۰ تا ۱ میلیون تومان، ۵۰/۷ درصد بین ۱ تا ۲ میلیون و ۲۶/۶ درصد بالاتر از دو میلیون در ماه درآمد دارند. به لحاظ مالکیت نیز نتایج نشان می دهد ۴۷/۵ درصد در ملک شخصی، ۳۳/۹ درصد در رهن و اجاره ای، ۱۳/۸ درصد در ملک پدری و ۴/۶ درصد در ملک ورثه ای اسکان داشته اند.

#### یافته های تحلیلی

جهت تحلیل داده ها در ابتدا لازم به ذکر است که جهت سنجش این مؤلفه ها از طیف لیکرت استفاده شده است. نمره دهی گزینه ها به شرح زیر است: خیلی کم=۱، کم=۲، متوسط=۳، زیاد=۴، خیلی زیاد=۵. جهت بررسی میانگین متغیرهای اثرگذار و اثرپذیر از آزمون تی تک نمونه ای استفاده گردید. همان طور که از جدول شماره ۳ پیداست از میان متغیرهای مستقل (حکمروایی شهری) بالاترین میزان متعلق به عدالت (۲/۹۹) و کمترین آن متعلق به بینش راهبردی (۲/۵۰) است. به طور کلی می توان نتیجه گرفت که میزان و کیفیت شاخص های حکمروایی شهری در منطقه ۱۲ شهر تهران پایین تر از حد متوسط است و خوب ارزیابی نمی گردد. در ادامه میانگین مؤلفه های بازآفرینی بافت فرسوده مورد بررسی قرار گرفت. همان طور که پیداست اثرگذاری کالبدی دارای بیشترین اثرپذیری (۳/۲۲) و مؤلفه زیست محیطی (۲/۹۰) دارای کمترین اثرپذیری از وضعیت حکمروایی شهری در منطقه می باشد. سطح معناداری نیز نشان می دهد که مقوله فرهنگی، بینش راهبردی و اثربخشی معنادار نمی باشد و سایر مقوله ها در سطح ۹۹ درصد و ۹۵ درصد معنادار می باشند.

جدول ۳- مقایسه میانگین متغیرهای مستقل و وابسته

میانگین	انحراف معیار	آزمون T	سطح معناداری
۲/۳۳	۱/۰۸۳	-۱۲/۰۸	۰/۰۰۰
۲/۴۵	۱/۲۳۵	-۸/۵۹	۰/۰۰۰
۲/۸۷	۰/۸۳۹	-۲/۸۶	۰/۰۰۴
۲/۸۶	۱/۰۲۴	-۲/۴۷	۰/۰۰۴

سطح معناداری	آزمون T	انحراف معیار	میانگین		
۰/۰۰۰	-۵/۹۵	۱/۱۳۳	۲/۶۳	جهت گیری توافقی	
۰/۱۱۰	-۴/۴۵	۱/۰۲۹	۲/۵۰	بینش راهبردی	
۰/۰۱۵	-۲/۴۴	۱/۰۱۰	۲/۸۸	اثربخشی و کارایی	
۰/۰۰۴	-۲/۹۲	۱/۲۵۷	۲/۹۹	عدالت	
۰/۰۰۳	۱/۸۶	۱/۱۰۲	۳/۱۰	اقتصادی	
۰/۰۱۷	۲/۳۹	۱/۰۶۱	۳/۱۲	اجتماعی	
۰/۶۱۳	-۰/۵۰	۱/۱۵۱	۲/۹۷	فرهنگی	متغیر وابسته
۰/۰۰۳	-۰/۷۲	۲/۰۵۹	۳/۲۲	کالبدی	
۰/۰۹۷	-۱/۶۶	۱/۱۶۶	۲/۹۰	زیست محیطی	

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

### سنجش اثرات مؤلفه‌های فرآیند بازآفرینی از طریق حکمروایی شهری

ارتباط بین بازآفرینی بافت فرسوده شهری با مؤلفه‌های حکمروایی شهری به صورت کلی سنجش و ارزیابی می‌گردد.

#### رابطه مؤلفه مشارکت با بازآفرینی بافت فرسوده

مؤلفه مشارکت در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در این مؤلفه حاصل متغیر ترکیبی ۴ سنجه است. نتایج حاصل از آزمون کندال تائوبی با سطح معنی‌داری ( $p=0.000$ ) نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین این مؤلفه با سطح بهبود بازآفرینی بافت فرسوده وجود دارد.

#### رابطه مؤلفه پاسخگویی با بازآفرینی بافت فرسوده

مؤلفه پاسخگویی در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در این مؤلفه حاصل متغیر ترکیبی ۴ سنجه است. نتایج حاصل از آزمون کندال تائوبی با سطح معنی‌داری ( $p=0.000$ ) نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین این مؤلفه با سطح بهبود بازآفرینی بافت فرسوده وجود دارد.

#### رابطه مؤلفه قانون‌مداری با بازآفرینی بافت فرسوده

مؤلفه قانون‌مداری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در این مؤلفه حاصل متغیر ترکیبی ۵ سنجه است. نتایج حاصل از آزمون کندال تائوبی با سطح معنی‌داری ( $p=0.000$ ) نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین این مؤلفه با سطح بهبود بازآفرینی بافت فرسوده وجود دارد.

#### رابطه مؤلفه شفافیت با بازآفرینی بافت فرسوده

مؤلفه شفافیت در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در این مؤلفه حاصل متغیر ترکیبی ۵ سنجه است. نتایج حاصل از آزمون کندال تائوبی با سطح معنی‌داری ( $p=0.000$ ) نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین این مؤلفه با سطح بهبود بازآفرینی بافت فرسوده وجود دارد.

### رابطه مؤلفه جهت گیری توافقی با بازآفرینی بافت فرسوده

مؤلفه جهت گیری توافقی در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در این مؤلفه حاصل متغیر ترکیبی ۱۱ سنجه است. نتایج حاصل از آزمون کندال تائوبی با سطح معنی داری ( $p=0.000$ ) نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین این مؤلفه با سطح بهبود بازآفرینی بافت فرسوده وجود دارد.

### رابطه مؤلفه بینش راهبردی با بازآفرینی بافت فرسوده

مؤلفه بینش راهبردی در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در این مؤلفه حاصل متغیر ترکیبی ۳ سنجه است. نتایج حاصل از آزمون کندال تائوبی با سطح معنی داری ( $p=0.000$ ) نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین این مؤلفه با سطح بهبود بازآفرینی بافت فرسوده وجود دارد.

### رابطه مؤلفه اثربخشی و کارایی با بازآفرینی بافت فرسوده

مؤلفه اثربخشی و کارایی در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در این مؤلفه حاصل متغیر ترکیبی ۵ سنجه است. نتایج حاصل از آزمون کندال تائوبی با سطح معنی داری ( $p=0.000$ ) نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین این مؤلفه با سطح بهبود بازآفرینی بافت فرسوده وجود دارد.

### رابطه مؤلفه عدالت با بازآفرینی بافت فرسوده

مؤلفه عدالت در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در این مؤلفه حاصل متغیر ترکیبی ۲ سنجه است. نتایج حاصل از آزمون کندال تائوبی با سطح معنی داری ( $p=0.000$ ) نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین این مؤلفه با سطح بهبود بازآفرینی بافت فرسوده وجود دارد.

جدول ۴- رابطه بین مؤلفه‌های حکمروایی شهری با بازآفرینی شهری

وجود رابطه	Kendall's tau_b tes		Sd	مؤلفه اثرپذیر	مؤلفه‌های اثرگذار	ردیف
	Sig	r				
دارد	۰/۰۰۰	۰/۲۲۸	۰/۷۸۲۷۲		مشارکت	۱
دارد	۰/۰۰۰	۰/۳۸۴	۰/۸۴۴۸۱		شفافیت	۲
دارد	۰/۰۰۰	۰/۳۸۲	۰/۹۵۴۲۴	بازآفرینی بافت	قانون‌مداری	۳
دارد	۰/۰۰۰	۰/۳۲۲	۰/۹۱۲۴۳	فرسوده	مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی	۴
دارد	۰/۰۰۰	۰/۲۱۰	۱/۰۰۱۰۳		بینش راهبردی	۵
دارد	۰/۰۰۰	۰/۵۵۱	۰/۸۸۶۰۰		جهت‌گیری توافقی	۶
دارد	۰/۰۰۰	۰/۲۲۰	۰/۷۷۹۰۰		اثربخشی و کارایی	۷
دارد	۰/۰۰۰	۰/۳۷۹	۰/۷۶۸۰۰		عدالت	۸

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

### ارتباط بین فرآیند بازآفرینی از طریق حکمروایی خوب شهری

سنجش رابطه بین فرآیند بازآفرینی از طریق حکمروایی شهری که دربرگیرنده ۸ مؤلفه است، با توسعه نظام اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی که از شاخص‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری هستند نشان داد که ارتباط معناداری وجود دارد. به عبارت دیگر جدول شماره ۵- نشان می‌دهد که بین شاخص‌های مورد مطالعه، بیشترین اثرگذاری بر

شاخص‌های اجتماعی با ضریب همبستگی ۰/۴۲۶ و کمترین اثرگذاری بر شاخص‌های نظام محیطی با ضریب همبستگی ۰/۳۹۰ مشاهده می‌گردد.

**جدول ۵- ارتباط بین فرآیند بازآفرینی از طریق حکمروایی خوب شهری**

ردیف	مؤلفه‌های اثرپذیر	مؤلفه اثرگذار	Kendall's tau_b tes		وجود رابطه
			sig	r	
۱	نظام اقتصادی	حکمروایی شهری	۰/۰۰۰	**۰/۴۱۳	دارد
۲	نظام اجتماعی		۰/۰۰۰	**۰/۳۹۸	دارد
۳	نظام فرهنگی		۰/۰۰۰	**۰/۳۸۵	دارد
۴	نظام کالبدی		۰/۰۰۰	**۰/۳۶۱	دارد
۵	نظام زیست محیطی		۰/۱۲۱	**۰/۳۵۱	ندارد

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷

**ارزیابی نهایی تأثیر حکمروایی شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری**

برای تعیین شدت میزان همبستگی تعداد ۸ مؤلفه اثرگذار حکمروایی شهری در ارتباط با مؤلفه اثرپذیر بازآفرینی بافت فرسوده شهر که رابطه همبستگی معناداری دارند، از طریق رگرسیون چند متغیره تحلیل گردید. نتایج به دست آمده از نظر ساکنان نشان می‌دهد که میان بازآفرینی بافت فرسوده و حکمروایی شهری (عوامل ۸ گانه) به میزان ۰,۷۸۲ همبستگی وجود دارد. همچنین، ضریب تعیین تعدیل شده نشان می‌دهد که ۰,۶۰۴ درصد تغییرات میزان بازآفرینی بافت فرسوده از طریق ترکیب خطی متغیرهای شش گانه تبیین شده است (جدول ۶).

**جدول ۶- نتایج رگرسیون متغیرهای اصلی هشت گانه در ارتباط با فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده شهری از دیدگاه ساکنان**

مدل	ضریب همبستگی چند گانه R	ضریب تعیین R	ضریب تعیین تعدیل شده R	اشتباه معیار
۱	0.782 a	0.611	0.604	0.69190

A predictors: مشارکت، پاسخگویی، قانون‌مداری، شفافیت، جهت‌گیری توافقی، بینش راهبردی، عدالت، اثربخشی

همچنین، بر اساس مقدار محاسبه شده برای F، در سطح اطمینان ۹۹ درصد، می‌توان گفت که از دیدگاه ساکنان بافت فرسوده ترکیب خطی متغیرهای مستقل به‌طور معناداری قادر به تبیین و پیش‌بینی تغییرات متغیر وابسته بازآفرینی بافت فرسوده است (جدول شماره ۷).

**جدول ۷- معناداری رگرسیون متغیرهای اصلی هشت گانه بر متغیر برآیند بازآفرینی بافت فرسوده شهری از دیدگاه ساکنان**

ANOVA (b)					
مدل	مجموع مربعات	درجه آزادی Df	میانگین مربعات	F	سطح معناداری sig.
۱	۲۶۹,۰۷۸	۶	۴۴,۸۴	۹۳,۶۷۹	a/۰۰۰
	۱۷۱,۳۸۴	۳۵۸	۰,۴۷۹		
	۴۴۰,۴۶۲	۳۶۴			

A predictors: مشارکت، پاسخگویی، قانون‌مداری، شفافیت، جهت‌گیری توافقی، بینش راهبردی، عدالت، اثربخشی

b Dependent Variable: بازآفرینی بافت فرسوده

در نهایت، بر اساس ضریب استاندارد شده تأثیر متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته، نتایج در بازآفرینی بافت فرسوده از طریق حکمروایی شهری نشان می‌دهد که تأثیر آماری معناداری بر سطح بازآفرینی وجود دارد (به جز سه شاخص شفافیت، قانون‌مداری و بینش راهبردی).

**جدول ۸- ضرایب میزان شدت اثرگذاری متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته از دیدگاه ساکنان**

مدل	ضریب غیراستاندارد	ضریب استاندارد	t	سطح معناداری sig.
	B	Beta		
۱	۱,۲۸۳	۰,۱۶۳	۷,۸۷۹	۰,۰۰۰
۲	-۰,۴۸۰	-۰,۴۴۶	-۷,۲۹۲	۰,۰۰۰
۳	۰,۳۹	۰,۳۸	۰,۹۸۰	۰,۳۲۸
۴	۰,۱۷۷	۰,۱۳۱	۲,۲۵۴	۰,۱۲۵
۵	-۰,۱۰۲	-۰,۱۱۶	-۲,۰۶۲	۰,۰۴۰
۶	۰,۱۴۹	۰,۱۹۳	۴,۵۵۲	۰,۴۳۰
۷	۰,۸۰۰	۰,۸۶۳	۱۴,۶۹۷	۰,۰۰۰
۸	۰,۱۴۹	۰,۱۹۳	۴,۵۵۲	۰,۰۰۰
۹	۰,۲۲۸	۰,۲۶۶	۴,۸۷۲	۰,۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق

## نتیجه‌گیری

بازآفرینی بافت‌های فرسوده در چارچوب حکمروایی شهری سیاستی جامع و یکپارچه برای پاسخگویی به مشکلات شهرهاست. به قابلیت زیست‌پذیری شهرها و کیفیت زندگی شهروندان را ارتقاء دهد. این سیاست به صورت توأمان پیشگیری و درمانی به نحوی که مشکلات شهری در تمامی ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی را از طریق اتخاذ نگرش فضایی، راهبردی و شهر نگر مورد توجه قرار می‌دهد. بازآفرینی شهری دربرگیرنده شبکه‌ای از اقدامات و برنامه‌های منعطف در مقیاس‌های فضایی مختلف و در مسیر اهداف توسعه پایدار است و در تمامی سطوح مشارکت حداکثری تمامی کنشگران و ذینفعان به‌ویژه مردم را به همراه دارد. در این برنامه‌ها مدیریت محلی نقشی محوری در راهبری و مدیریت شبکه اقدامات بازآفرینی شهری ایفا می‌کند و دولت نیز با تعیین سیاست‌های کلان زمینه تسهیل و حمایت از تحقق برنامه‌ها را فراهم می‌آورد. تحقیق حاضر به دنبال تحلیل جایگاه حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران می‌باشد. وجود ارتباط مستقیم هرچند ضعیف بین حکمروایی شهری با بازآفرینی بافت‌های فرسوده اصلی‌ترین نتیجه این پژوهش می‌باشد. نتایج نشان می‌دهد که در بین شاخص‌های حکمروایی شهری، شاخص عدالت و اثربخشی و کارایی بیشترین و شاخص‌های پاسخگویی و بینش راهبردی پایین‌ترین رتبه را به خود اختصاص داده‌اند. به‌طور کلی می‌توان گفت که شاخص‌های حکمروایی شهری در منطقه ۱۲ شهرداری تهران در مقیاس پایین‌تر از حد متوسط قرار دارند و به عبارتی می‌توان گفت که حکمروایی خوب شهری در حد قابل قبول ارزیابی نمی‌گردد. از طرف دیگر بررسی شاخص‌های بازآفرینی بافت فرسوده نیز حاکی از آن است که شاخص‌های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی اثرپذیری بیشتری نسبت به شاخص‌های فرهنگی و زیست‌محیطی داشته‌اند و به دلیل جهت‌گیری‌های خاص برنامه‌های دولتی در این زمینه می‌باشد. هرچند که در رویکرد بازآفرینی توسعه هماهنگ و یکپارچه شاخص‌های فوق‌الذکر مورد تأکید است. در بررسی میزان اثرگذاری شاخص‌های حکمروایی در بازآفرینی بافت فرسوده نیز نتایج نشان می‌دهد که همبستگی معناداری بین آن‌ها وجود دارد. در این ارتباط می‌توان گفت که معناداری به مفهوم

اثرگذاری قابل توجه نیست (هرچند در مقیاس کم تأثیراتی داشته است) بلکه پایین بودن سطح شاخص‌های حکمروایی و بازآفرینی نقش مهمی در معناداری این آزمون ایفا می‌کند و در نهایت شاخص‌های شفافیت، قانونمداری و بینش راهبردی قادر به تبیین بازآفرینی شهری در منطقه مورد مطالعه نشدند. در جایگاه مقایسه، نتایج این پژوهش با کار عظیمی و جمع دار (۱۳۹۵) همسو است که به وضعیت نامناسب حکمروایی خوب شهری در محله ده ونک اشاره دارد (Azimi Amoli & Jamdar, 2016). همچنین با نتایج پژوهش عظیمی و همکاران (۱۳۹۳) در مورد بین ارتباط میزان مشارکت مردم و روند نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر چالوس همسو می‌باشد (Azimi Amoli, Alkaei, & Tabrizi, 2014). در بعد حکمروایی شهری، نتایج حاصله با یافته‌های کار حمزه‌ای و همکاران (۱۳۹۲) در ارتباط با شاخص‌های شفاف‌سازی، پاسخگویی و اثربخشی حکمروایی خوب در شهرداری مشهد همسو می‌باشد (Hamzeyee, Baradaran, & Hatefi, 2013). همچنین یافته‌های این پژوهش با مطالعه رهنما و اسدی (۱۳۹۳) در ارتباط با وضعیت نامناسب حکمروایی در شهرداری مشهد همسو می‌باشد (Rahnama & Asadi, 2014). در راستای بهبود جایگاه حکمروایی شهری در بازآفرینی شهری برخی پیشنهادها به شرح زیر مطرح می‌گردد:

توجه به نیازهای گروه‌های مختلف جمعیت در مدیریت برنامه‌ریزی بافت فرسوده  
تجدیدنظر در رویکردهای مدیریت شهری در راستای جلب مشارکت مردم در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده،  
یکپارچه نگری و جامعیت حوزه مداخلات بافت‌های فرسوده  
کاهش فاصله بین مردم و نهادهای مدیریتی - اجرایی فعال در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده  
دخیل نمودن واقعی مردم در فرآیند برنامه‌ریزی و شکل‌گیری الگوی برنامه‌ریزی با مردم  
شفاف‌سازی مدیران و افزایش حس پاسخگویی نسبت به اقدامات و عملکردها

**سهم نویسندگان:** میلاد امینی (نویسنده اول) پژوهشگر اصلی (۵۰٪)، حمیدرضا صارمی (نویسنده دوم، مسئول) پژوهشگر کمکی، روش‌شناسی و تحلیل (۳۰٪)، محمدباقر قالیباف (نویسنده سوم) پژوهشگر کمکی، مبانی نظری و تحلیل (۲۰٪).

#### پی‌نوشت

این مقاله برگرفته از رساله‌ی دکتری میلاد امینی با عنوان ارائه الگوی حکمروایی مطلوب در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهری (مورد مطالعه: منطقه ۱۲ شهر تهران) دانشکده هنر و معماری دانشگاه تربیت مدرس می‌باشد.

#### منابع و مآخذ

- Adams, D., & Hastings, E. M. (2001). Urban renewal in Hong Kong: transition from development corporation to renewal authority. *Land Use Policy*, 18(3), 245-258. [DOI:10.1016/S0264-8377(01)00019-9]
- Aeeni, M., & Ardestani, Z. (2009). Pyramid regeneration and people participation, evaluation criteria for urban development plans. *Urban identity Quarterly*, 3(5), 47-58. (Persian)
- Ahmadpour, A., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in urban exhausted textures. *Quarterly Journal of Iranian Islamic Studies*, 1(1), 73-92. (Persian)
- Azimi Amoli, J., Alkaei, H., & Tabrizi, N. (2014). Renovation of urban textile tissues with a public participation approach; case study: 6th district of Chaloos. *New Attitudes in Human Geography*, 7(1), 145-166. (Persian)
- Azimi Amoli, J., & Jamdar, A. (2016). Regeneration of worn-out urban textures with urban good governance approach (case study: Deh-e- Vanak district). *Journal of Regional Planning*, 25(2), 85-99. (Persian)
- Brenner, N. (2004). *New state spaces: Urban governance and the rescaling of statehood* (First ed.). Oxford: Oxford University Press.
- Copus, C. (2012). The role of local governance in Europe. *Panorama: Insights into Asian and European Affairs*, 2, 2012.

- Dert, A. (2000). *By desing: Urban desing in the planning system*. London: Towards Better Practice.
- Fallahzadeh, S., & Mahmoudi, F. (2015). Prioritizing participatory policies in urban regeneration with emphasis on the probability of conflict among key stakeholders (case study: Old part of Amol urban regeneration plan). *Quarterly Journal of Urban studies of Kurdistan University*, 4(15), 5-16. (Persian)
- Habibi, K., Pour Ahmad, A., & Meshkini, A. (2007). *Urban rehabilitation & renovation in the old textures*. Tehran: Entekhab. (Persian)
- Hafeznia, M. R. (2009). *An introduction to the research method in humanities*. Tehran: Samt. (Persian)
- Hamzeyee, M., Baradaran, M. M., & Hatefi, F. (2013). *Good governance in the municipality of Mashhad*. Paper presented at the The 5th Conference on Urban Planning and Management, Mashhad. (Persian)
- Kalantari Khalilabad, H., & Pourahmad, A. (2005). Models and techniques of renovation planning of historical areas in cities. *Territory*, 2(3), 105-116. (Persian)
- Kennedy, L. (2008). New forms of governance in Hyderabad: How urban reforms are redefining actors in the city. In I. S. A. I.S.A. Baud & J. De Wit (Eds.), *New Forms of Urban Governance in India: Shifts, Models, Networks and Contestations*. India, New Delhi: SAGE Publications.
- Kotler, P. (1982). *Marketing for nonprofit organizations*. New Jersey: Prentice-Hall. Inc.
- Luda, T. (2006). *E- compendium: Handbook E2, understanding large distressed areas, program energy, environment and sustainale development*. Europe, European Union.
- Magalhaes, C. S. (2004). Centres of excellence for urban regeneration: promoting institutional capacity and innovation or reaffirming old ideas? *Planning Theory & Practice*, 5(1), 33-47. [DOI:10.1080/1464935042000185053]
- Neto, P. (2007). Strategic planning of territorial image and attractability. In A. Matias, P. Nijkamp, & P. Neto (Eds.), *Advances in Modern Tourism Research* (pp. 233-256). Berlin: Springer.
- Nobari, N., & Rahimi, M. (2010). Good urban governance is an indispensable necessity. *Center for Study and Planning of Tehran, Knowledge of City*, 11, (Persian)
- Nussbaumer, J., & Moulaert, F. (2004). Integrated area development and social innovation in European cities. *City*, 8(2), 249-257. [DOI:10.1080/1360481042000242201]
- Obeng-Odoom, F. (2013). *Governance for pro-poor urban development: Lessons from Ghana* (First ed.). London: Routledge.
- Rahnama, M. R., & Asadi, R. (2014). Determination of the status of good urban governance indicators in Mashhad. *Quarterly Journal of Urban and Regional Studies*, 5(20), 143-162. (Persian)
- Rahnamaei, M. T., & Keshavarz, M. (2010). A study of the pattern of good governance and the role of the government in managing the city affairs in Iran. *Urban Ecology Research*, 1(1), 23-55. (Persian)
- Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban regeneration: A handbook*. London: Sage.
- Roknoddin Eftekhari, A., Azimi Amoli, J., Pourtaheri, M., & Ahmadipour, Z. (2011). The relationship between good governance approach and sustainable rural development in rural areas of Mazandaran Province. *Rural Research*, 2(4), 1-34. (Persian)
- Sabaqi, A. (2013). Compilation of the mechanism of urban regeneration in dealing with urban wastewater texture, Case study: Golan Shahr neighborhood of Hamedan. *Quarterly Journal of Environmental Studies*, 1(4), 5-79. (Persian)
- Saraei, H. (1996). *An introduction to research sampling*. Tehran: Samt. (Persian)
- Seo, J. K. (2002). Re-urbanisation in regenerated areas of Manchester and Glasgow: New residents and the problems of sustainability. *Cities*, 19(2), 113-121. [DOI:10.1016/S0264-2751(02)00006-9]
- Stone, C. N. (2004). It's more than the economy after all: Continuing the debate about urban regimes. *Journal of Urban Affairs*, 26(1), 1-19. [DOI:10.1111/j.0735-2166.2004.0001.x]
- Tosics, I. (2009). Dilemmas of integrated area-based urban renewal programmes. *The URBACT Tribune*, 27-30.
- UN-HABITAT. (2009). Urban governance index (UGI) a tool to measure progress in achieving good urban governance. Retrieved from www.unhabitat.org
- Vranken, J. (2008). *Cities and neighborhoods in difficulties. Some propositions on people, places and policies*. Paper presented at the Keynote paper for the European Council of the Ministers for Urban Development Conference, Marseille.
- Yung, P. M., & Chan, T. M. (2004). *Local politics and governance*. Singapore: Konrad-Adenauer-Stiftung.