

## برنامه‌ریزی راهبردی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله جوادیه منطقه ۱۶ تهران)

داود البوغبیش\* - کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران  
جعفر شویچی - مربی، هیأت علمی گروه علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور، تهران

وصول: ۱۳۹۳/۳/۲۸ پذیرش: ۱۳۹۳/۷/۸

### چکیده

رشد شتابان شهرنشینی در ایران به خصوص در سی سال اخیر و مهاجرت گسترده به شهرها، مشکلاتی را به وجود آورده است. در ارتباط با شهرسازی بی‌برنامه که موجب ایجاد و گسترش بافت‌های فرسوده در شهرها گردیده است، شهر تهران نیز به عنوان پایتخت کشور با موقعیت مهم سیاسی - اجتماعی و اقتصادی دارای پهنه‌های وسیعی از بافت‌های فرسوده است که اکثر آنها بر روی گسل‌های مهم قرار گرفته‌اند. این امر تهران و ساکنان آن را با خطر جدی مواجه ساخته است. با توجه به این ضرورت، این پژوهش در نظر دارد تا بافت فرسوده محله جوادیه تهران را بررسی و تحلیل نماید. هدف از این پژوهش، تدوین راهبردهایی برای ساماندهی بافت‌های فرسوده به منظور ارتقاء آنها برای سکونت شهروندان است. برای این منظور گردآوری داده‌ها به روش کتابخانه‌ای و پیمایشی و مصاحبه با کارشناسان و مسئولین امر و تهیه پرسشنامه در قالب روش دلفی صورت گرفته و با استفاده از مدل‌های ANP و SWOT نتایج تحلیل گردید. همچنین نظرات گروه متخصص با استفاده از روش دلفی در ماتریس عوامل درونی و بیرونی به کار گرفته شد. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد که استراتژی بازنگری در راستای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده محله جوادیه به عنوان استراتژی اولویت‌دار بهترین استراتژی است. از این رو در چارچوب راهبردهای بازنگری می‌توان از مشارکت مردم در راستای ایفای نقش مناسب آنها در ساماندهی و بهسازی بافت، بهره‌گیری از دسترسی مناسب و سرمایه‌گذاری در بافت در راستای احیای قیمت واقعی زمین بهره جست.

واژگان کلیدی: بهسازی، نوسازی، بافت فرسوده، جوادیه، مدل ANP و SWOT

## مقدمه

به دنبال تحولات انقلاب صنعتی در زمینه‌های تکنولوژیکی اقتصادی-اجتماعی و پیامدهای ناشی از هجوم و تمرکز جمعیت‌ها و فعالیت‌ها در شهرها، بافت‌های شهری دچار فرسودگی فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شدند. این فرایند باعث شد تا با گذشت زمان، بافت‌های قدیمی شهرها پویایی خود را از دست داده و محله‌های خوب شهری به محله‌های پست و مسئله‌دار تبدیل شده و دچار عدم تعادل گشتند به نحوی که قادر به پاسخگویی نیازهای جدید جوامع شهری نیستند (خانگلزاده، ۱۳۸۶: ۲). این در حالی است که بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری به دلیل مرکزیت جغرافیایی، سهولت دسترسی، استقرار بازار (فعالیت‌های تجاری) و دارا بودن ارزش‌های تاریخی و فرهنگی، دارای ظرفیت بالقوه برای تولید درآمد می‌باشند. علیرغم این ویژگی‌ها محلات مسکونی پیرامون هسته تجاری، به دلایلی از جمله: بافت‌های سنتی شبکه معابر، فرسودگی واحدهای مسکونی، ضعف زیرساخت‌ها و مشکلات زیست‌محیطی، مسیر رکود و عقب‌ماندگی را طی می‌کنند. مناطق فرسوده گسترده در شهرها که به عنوان بخشی از مشکلات اصلی و پیچیده محسوب می‌شوند بیشتر باکیفیت زندگی که شامل عوامل اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی و ساختار شهری و ظرفیت نهادی است در ارتباط است (برنی<sup>۱</sup>، ۲۰۱۰: ۱۴). بهبود کیفیت زندگی در مناطقی که دارای بافت فرسوده می‌باشند نیازمند ارتقاء توسعه مجدد و تصمیم‌گیری در فرایند برنامه‌ریزی و نیاز به یک رویکرد جدید در بازسازی شهری است (بنتی و گنا<sup>۲</sup>، ۲۰۰۶: ۵). در این راستا توجه به بنیادهای پایداری بافت‌های فرسوده شهری بر مبنای اصول پایداری در زمینه‌های اقتصادی شهری، جامعه شهری پایدار، سکونت‌گاه‌های شهری، محیط‌زیست شهری پایدار، دسترسی شهری پایدار، زندگی شهری پایدار، ضروری به نظر می‌رسد (کلرک<sup>۳</sup>، ۲۰۰۳: ۲۰۰) لکن تحقق این برنامه به دلیل سرمایه‌گذاری هنگفت مورد نیاز آن با توجه به سطح بسیار گسترده بافت‌های فرسوده جز با مشارکت مردم و بخش غیردولتی، امکان‌پذیر نیست (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳). تداوم چنین فرم‌های فضایی باعث شکل‌گیری نوعی از فرایند اجتماعی، اقتصادی در محلات مسکونی بافت‌های مسکونی بافت‌های قدیمی و فرسوده شده است که در آن گروه‌هایی با درآمد بالا از این محلات خارج شده و مهاجرین کارگر و عمدتاً فقیر، جایگزین آنها شده‌اند. از طرفی، برخی از واحدهای مسکونی در معرض تهاجم و فشار فعالیت‌های ناشی از بازار واقع شده و به کارگاه‌های تولیدی یا انبار تبدیل شده‌اند. مجموعه این عوامل، باعث کاهش مطلوبیت سکونت در این بافت‌ها شده است (رهبان، ۱۳۸۸: ۲). اصولاً فرسودگی به کالبد منحصر نمی‌شود بلکه معرف وجود شرایطی است که زندگی انسان را در ابعاد مختلف تهدید می‌کند (موحد و همکاران، ۱۳۹۲). فرسودگی عبارت از خارج شدن اجزای کالبدی شهر از شکل اصلی و حرکت به سوی نابودی کالبدی - عملکردی شهر (زبردست، ۱۳۸۴: ۱۳). رشد جمعیت شهرها، افزایش ناگهانی آهنگ شهرنشینی، توسعه بی‌رویه شهرها و کاهش زمین برای سکونت و خدمات از یکسو و وجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در شهرها که ساکنان به سبب عدم توانایی مالی قادر به نوسازی و بهسازی آن نیستند از سوی دیگر موجب شد تا برنامه ریزان به ارائه راه‌حل و برنامه‌هایی مناسب برای بهسازی این بافت‌ها بیندیشند. تا با استفاده مطلوب از فضا، از گسترش بیش از حد ساخت و سازهای شهری در زمین بکر و یا کشاورزی اطراف شهر را جلوگیری نماید (زندوی، ۱۳۸۶). اتخاذ سیاست‌های جدید در بهسازی و نوسازی این بافت‌ها هرچند موجب اصلاح و بهبود

1- Berni

2- Bentivegna

3- Clark

کالبدی شده است ولی با خروج ساکنین کم‌درآمد، جابجایی و انتقال فرسودگی را به وجود آورده است. مداخله در بافت‌های شهری به سه نوع؛ بهسازی، نوسازی و بازسازی انجام می‌شود. بهسازی: بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه‌مدت صورت می‌گیرد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۱۸). نوسازی: فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت است و از طریق نو کردن، توان‌بخشی، تجدید حیات، انطباق، دگرگونی صورت می‌گیرد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۵۰). بازسازی: فعالیت بازسازی با هدف ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی - فضایی و از طریق تخریب، پاک‌سازی و دوباره‌سازی صورت می‌پذیرد (همان: ۵۴). از ویژگی‌های عمومی بافت‌های فرسوده را می‌توان از عمر ابنیه، دانه‌بندی و وضعیت دسترسی‌ها نام برد (عامری سیاهویی و همکاران، ۱۳۹۰).

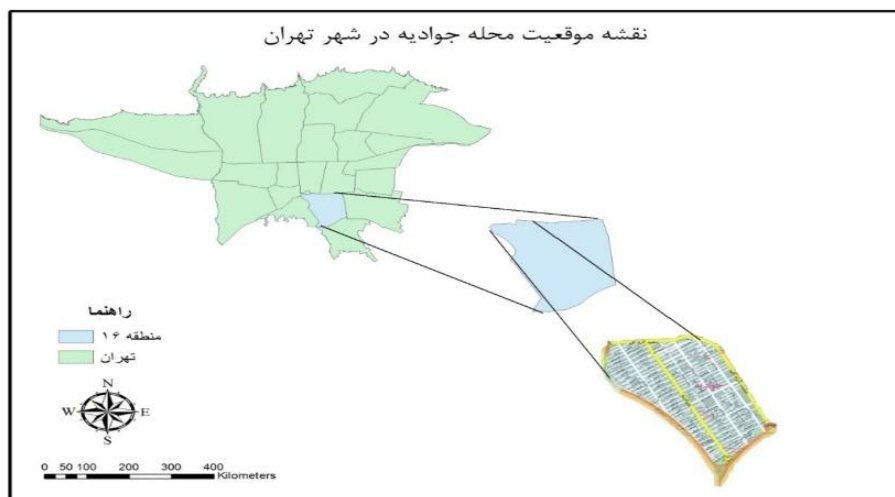
جوادیه از محلات منطقه ۱۶ تهران است. محله جوادیه واقع در این منطقه با مساحت ۳۰۳ هکتار دارای ۶۶ هکتار پهنه مصوب بافت فرسوده است که نسبت بافت فرسوده آن به کل منطقه ۴۴/۳۰ درصد محاسبه شده است. این محله بیشترین بافت فرسوده منطقه را به خود اختصاص داده است پژوهش حاضر سعی دارد تا با شناسایی مسائل بافت فرسوده محله جوادیه و انتخاب راهبردهایی برای مقابله با این پدیده، بهترین راهبرد را معرفی نموده، گامی در راستای دستیابی به پایداری و اصلاح بافت‌های فرسوده این محله بردارد.

گام‌های نخستین در خصوص احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی، به‌ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس، جستجو نمود زیرا انقلاب صنعتی در این کشورها (دوره ۱۸۳۰-۱۷۶۰) به همراه گسترش شهرنشینی آغاز شده است. با توجه به سابقه شهرنشینی در این کشورها جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال سابقه دارد. این جنبش با فعالیت‌های بارون. جی. هوسمان، شهردار وقت پاریس، برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ۱۸۵۰ آغاز شد و با طرح لوکوربوزیه (۱۸۸۷-۱۹۶۵) با عنوان شهر درخشان در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس با روش جایگزینی بناهای عظیم بود اجرا و وارد مرحله جدیدی شد (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱). دخالت در بافت قدیم شهرهای ایران با روی کار آمدن رضاخان به طور جدی آغاز شد، قانون تعریض و توسعه معابر در سال ۱۳۱۲ و شروع شهرسازی بلدوزر، قانون و آیین‌نامه پیش‌آمدگی در گذرها، تهیه طرح جامع در سال ۱۳۴۵ و دفتر بهسازی بافت شهری در سال ۱۳۶۶ و غیره، همه آثاری از مداخله و توجه به بافت کهن شهری در ایران هستند (موحد و همکاران، ۱۳۹۲). نظریات، الگوها و دیدگاه‌های مختلفی در مورد بهسازی و نوسازی شهری مطرح شده است، نظریه اصالت‌بخشی، نگرش موزه‌ای به بافت شهر، راهبرد خودکفایی و خودتنظیمی، دیدگاه رفاه اجتماعی و کیفیت زندگی و توانمندسازی حاشیه‌نشینان به منظور بهسازی و نوسازی شهری انجام شده است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۸۳). محمد رحیم رهنما (۱۳۷۵) در رساله دکتری خود با عنوان «احیای بافت قدیم و توسعه شهری نمونه موردی: بافت‌های مسکونی مرکز مشهد» با استفاده از تئوری اصالت بخشی، قانونمندی حاکم بر فرآیند رکود و عقب‌ماندگی یکی از محله‌های مسکونی شهر مشهد - که بیشتر بر عامل انسانی تأکید دارد تا فیزیکی - را مورد بررسی قرار داده است.

### معرفی منطقه مورد بررسی

محله جوادیه در ناحیه ۱ منطقه ۱۶ تهران واقع شده است. این محله از شمال به خیابان شود؛ از جنوب به بزرگراه بعثت؛ از شرق به خیابان رجایی؛ از غرب به بزرگراه نواب منتهی می‌شود. با محلات راه‌آهن از شمال و محله نازی‌آباد از جنوب، محله ابوذر از غرب، مجتمع‌های راه‌آهن از شرق هم‌جوار است (شکل ۱).

مساحت این محله ۲/۹۹ کیلومترمربع است. میزان جمعیت این محله ۴۹۷۲۶ نفر می‌باشد. همچنین این محله دارای ۱۲۰۳۲ خانوار است. بیشترین قومیت ساکن در این محله آذری می‌باشد. فقر، بیکاری، اعتیاد و طلاق از مهم‌ترین آسیب‌های اجتماعی در این محله است. محله جوادیه یکی از مشهورترین محله‌های جنوب شهر تهران است و با قدمتی نزدیک به ۷۰ سال از محله‌های قدیمی تهران به حساب می‌آید. مالک تمامی زمین‌های جوادیه شخصی بنام جواد فردانش بوده است فرایند ساخته شدن جوادیه پس از جنگ جهانی دوم آغاز گردید. تهران با مساحت ۶۲۱۰۰ هکتار دارای ۳۲۶۸ هکتار پهنه بافت فرسوده است که بیانگر این است که ۴۰٪ جمعیت تهران در بافت فرسوده زندگی می‌کنند؛ و منطقه ۱۶ تهران با مساحت ۱۶۵۲ هکتار دارای ۱۴۹ هکتار بافت فرسوده است که نسبت بافت فرسوده آن به کل تهران ۹/۲ درصد است و محله جوادیه واقع در این منطقه با مساحت ۳۰۳ هکتار دارای ۶۶ هکتار پهنه مصوب بافت فرسوده که نسبت بافت فرسوده آن به کل منطقه ۴۴/۳۰ درصد است که بیشترین بافت فرسوده منطقه را به خود اختصاص داده است که بافت ناپایدار آن ۲۷ هکتار و بافت ریزدانه ۱۹ هکتار و بافت نفوذناپذیر ۱۷ هکتار است (شکل ۱).



شکل ۱. موقعیت محله جوادیه در منطقه ۱۶ تهران

## مواد و روش‌ها

این تحقیق از نوع توصیفی - تحلیلی است. برای جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های مورد نیاز از بررسی‌های اسنادی و کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی استفاده شده است و با توجه به اطلاعات به دست آمده، به بررسی نقاط ضعف، قوت، فرصت‌ها و تهدیدهای محله جوادیه در منطقه ۱۶ تهران پرداخته شده است. برای تجزیه و تحلیل یافته‌ها، از مدل‌های سوات<sup>۱</sup> و فرایند تحلیل شبکه<sup>۲</sup> استفاده شده است. برای این منظور عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف) و عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) منطقه مطالعه گردید و سپس برای تکمیل اطلاعات به دست آمده، از روش دلفی استفاده شد. در این روش از ۲۰ نفر کارشناسان و متخصصین مرتبط با موضوع بافت فرسوده نظرخواهی شد که با وزن دهی به موارد مورد نظر به تکمیل ماتریس سوات و در نهایت به ارائه راهبردها و استراتژی‌های مناسب در جهت ساماندهی بافت فرسوده محله جوادیه پرداخته شد.

1- SWOT

2- Analytical Network Process (ANP)

## نتایج و بحث

### مراحل عملیاتی مدل فرایند تحلیل شبکه

مراحل مدل مورد نظر به ترتیب زیر است:

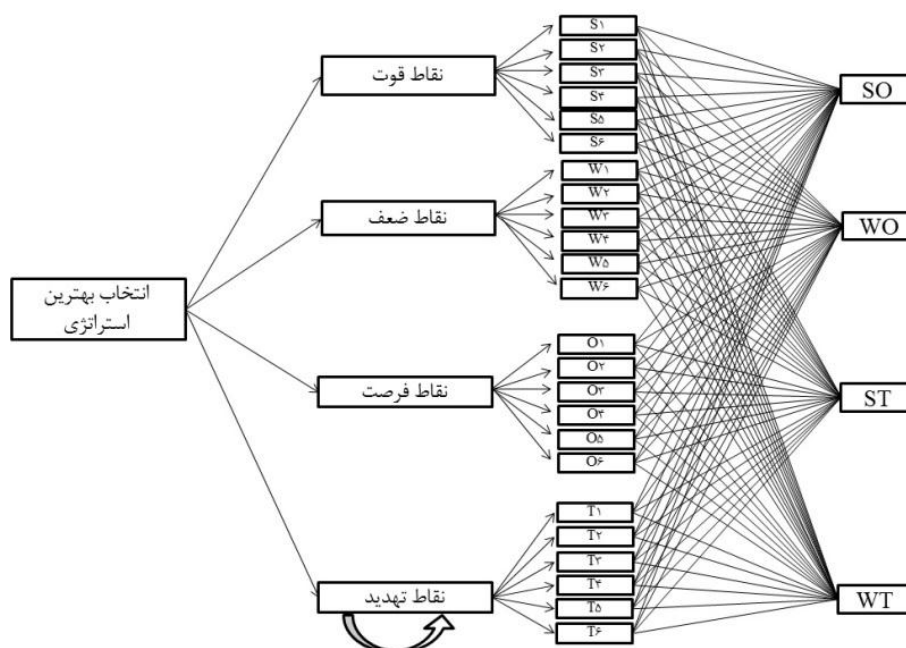
**مرحله اول:** در ابتدا مسئله به صورت مدل فرایند تحلیل شبکه سازمان‌دهی می‌شود. این مدل از ۴ سطح تشکیل شده است. سطح اول مربوط به انتخاب بهترین استراتژی و سطح دوم در ارتباط با عوامل اصلی تجزیه و تحلیل سوات است. عوامل فرعی سوات، در سطح سوم مدل قرار دارند. این سطح شامل ۶ عامل فرعی برای عامل اصلی نقاط قوت، ۶ عامل فرعی برای عامل اصلی نقاط ضعف، ۶ عامل فرعی برای عامل اصلی فرصت‌ها و ۶ عامل فرعی برای عامل اصلی تهدیدها می‌شود. سطح آخر نیز بیانگر استراتژی‌های مورد نظر این مطالعه است. مدل مورد نظر در شکل ۲ نمایش داده شده است. بدین ترتیب ۲۴ زیر عامل (جدول ۱) برای ارزیابی ۴ استراتژی جایگزین انتخاب شدند (جدول ۲). در ادامه برای راحتی کار از کدهای عامل‌ها به جای خود عامل‌ها استفاده شده است.

جدول ۱. جدول زیر عوامل سوات

نقاط قوت (S)
۱) بالا بودن احساس تعلق به محله به دلیل سابقه بیشتر سکونت
۲) ارتباط و نزدیکی به راه‌های اصلی
۳) دسترسی‌های محلی مناسب در محله
۴) همگرایی به دلیل وجود شباهت‌های اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی ساکنین بافت
۵) مجاورت محله با راه‌آهن
۶) وجود نهادهای مردمی
نقاط ضعف (W)
۱) آلودگی هوا ناشی از ترافیک بالا و ازدحام بیش از حد مردم و فعالیت‌ها در مواقعی از روز در محله
۲) نبود فضاهای باز میان بلوک‌ها و کاربری فشرده مسکونی و کمبود فضاهای باز و سبز
۳) بالا بودن عمر ابنیه و فرسودگی واحدهای مسکونی
۴) مقاوم نبودن ابنیه در مقابل زلزله
۵) وجود اماکن متروکه زیاد در محله
۶) کمبود پوشش گیاهی
نقاط فرصت (O)
۱) ایفای نقش مثبت نهادهای مردمی در برنامه‌ریزی و مدیریت محله
۲) وجود حرایم راه‌آهن و امکان استفاده از آنها
۳) پتانسیل رشد به دلیل نزدیکی و هم‌جواری با مراکز عمده فعالیت
۴) بالا بودن امکان مشارکت مالکین در ساماندهی بافت از طریق اعطای تسهیلات مالی و اعتباری
۵) حمایت مالی از طریق باورهای دینی (وقف، خیریه، قرض‌الحسنه)
۶) وجود کارکردهای خدماتی، حمل‌ونقل و تجاری محدوده اطراف بافت با نقش منطقه‌ای و حتی فرا منطقه‌ای
نقاط تهدید (T)
۱) کاهش نسبی ارزش زمین و عدم سرمایه‌گذاری در محله
۲) آسیب‌های اجتماعی از جمله فروش مواد مخدر و ایجاد ناامنی‌ها
۳) نادیده گرفتن نقش مردم در مشارکت و تصمیم‌سازی
۴) عدم هماهنگی مناسب بین نهادهای مرتبط با بافت فرسوده
۵) عدم کارایی زیرساخت‌های محله و ریزدانه بودن بافت
۶) عبور کریدور راه‌آهن از میان محله و نابسامانی حواشی آن

جدول ۲. استراتژی‌های جایگزین

راهبردهای WO	راهبردهای SO
<p>WO<sub>1</sub>: استفاده از حریم راه‌آهن در راستای ایجاد فضاهای سبز و باز مناسب و کاهش آلودگی هوا</p> <p>WO<sub>2</sub>: استفاده از مشارکت مردم و نهادهای مردمی و مذهبی در راستای مقاوم‌سازی و بهسازی ابنیه</p> <p>WO<sub>3</sub>: بهره‌گیری از وجود بازارهای منطقه‌ای در راستای افزایش اشتغال و کاهش رفتارهای مجرمانه</p> <p>WO<sub>4</sub>: امکان بهره‌گیری از حمایت‌های مالی مردمی (وقف، خیریه و قرض‌الحسنه) برای افزایش نوسازی و بهسازی در بافت</p>	<p>SO<sub>1</sub>: افزایش کارکردهای اقتصادی در محله در راستای نوسازی مناسب محله</p> <p>SO<sub>2</sub>: گسترش فعالیت‌های تجاری به دلیل دسترسی مناسب محله به خط راه‌آهن</p> <p>SO<sub>3</sub>: بسترسازی برای افزایش فعالیت نهادهای مردمی و مراکز مذهبی با رویکرد بازآفرینی بافت</p> <p>SO<sub>4</sub>: اعطای تسهیلات و وام‌های بلندمدت در راستای مشارکت فعال مردم</p>
راهبردهای WT	راهبردهای ST
<p>WT<sub>1</sub>: بهره‌گیری از فضاهای عمومی و افزایش مشارکت ساکنین محله در تصمیم‌گیری‌ها و پیوند کالبدی - فضایی برای کاهش رفتارهای مجرمانه و ناامنی در بافت</p> <p>WT<sub>2</sub>: کاهش تعداد مراکز تصمیم‌گیر در زمینه بافت فرسوده در راستای اجرای برنامه‌های مرتبط با مقاوم‌سازی ابنیه در برابر زلزله</p> <p>WT<sub>3</sub>: به کارگیری ضوابط و مقررات شهرسازی در طرح‌های شهری برای تعریض معابر و عدم تداخل کاربری‌های تا متجانس در بافت</p> <p>WT<sub>4</sub>: انتقال کارگاه‌های بزرگ از محله و جذب سرمایه‌گذاری‌ها برای ایجاد مراکز اقتصادی جدید سازگار با محله در راستای نوسازی بافت</p>	<p>ST<sub>1</sub>: بهره‌گیری از مشارکت مردم در راستای ایفای نقش مناسب آنها در ساماندهی و بهسازی بافت</p> <p>ST<sub>2</sub>: بهره‌گیری از دسترسی مناسب و سرمایه‌گذاری در بافت در راستای احیای قیمت واقعی زمین</p> <p>ST<sub>3</sub>: افزایش آگاهی مردم در مورد مشارکت مدنی از طریق نهادهای مردمی و مذهبی و برگزاری جلسات مشاوره‌ای</p> <p>ST<sub>4</sub>: بهره‌گیری از سرمایه‌های انسانی در محله و جذب آنها در فعالیت‌های اقتصادی در راستای کاهش ناامنی و فروش مواد مخدر</p>



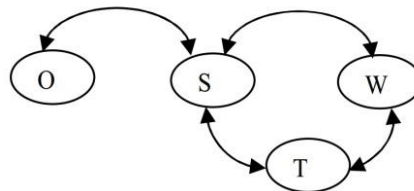
شکل ۲. مدل ANP برای SWOT

مرحله دوم: با فرض عدم وجود وابستگی متقابل میان عوامل اصلی سوات، ماتریس مقایسات زوجی عوامل اصلی با استفاده از یک مقیاس ۱ تا ۹ توسط خبرگان تشکیل می‌شود. ماتریس مقایسات زوجی با استفاده از نرم‌افزار Expert Choice، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و بردار وزن به دست می‌آید. لازم به ذکر است که نسبت سازگاری (CR) است که برای سنجش اعتبار مقایسه‌ها کاربرد دارد و اگر بیشتر از ۰/۱ بود باید مقایسه‌های دوباره صورت گیرد (جدول ۳) (قدسی‌پور، ۱۳۸۵).

جدول ۳. ماتریس مقایسه زوجی گروه‌های SWOT

گروه‌های SWOT	نقاط قوت	نقاط ضعف	نقاط فرصت	نقاط تهدید	درجه اهمیت
نقاط قوت	۱	۱/۲	۱/۳	۱/۳	۰/۱۰۳
نقاط ضعف	۲	۱	۱/۲	۱/۳	۰/۱۵۷
نقاط فرصت	۳	۲	۱	۱/۳	۰/۲۵۱
نقاط تهدید	۳	۳	۳	۱	۰/۴۸۸
نسبت سازگاری					CR=۰/۰۵

مرحله سوم: در این مرحله وابستگی‌های متقابل میان عوامل اصلی از طریق بررسی تأثیر هر عامل بر روی عامل دیگر با استفاده از ماتریس‌های مقایسات زوجی تعیین می‌شود. وابستگی‌های متقابل میان عوامل اصلی پس از تجزیه و تحلیل محیط‌های درونی و بیرونی سازمان به دست می‌آید که در شکل ۳ نشان داده شده است. از آنجا که فرصت‌ها تنها به وسیله نقاط قوت تحت تأثیر قرار می‌گیرند، هیچ ماتریس مقایسه زوجی برای فرصت‌ها تشکیل نمی‌شود (جدول‌های ۴-۶) (ملکی و دیگران، ۱۳۸۹).



شکل ۳. وابستگی متقابل میان عوامل سوات

جدول ۴. ماتریس وابستگی درونی عوامل سوات با توجه به نقاط قوت

نقاط قوت	نقاط ضعف	نقاط فرصت	نقاط تهدید	درجه اهمیت
نقاط ضعف	۱	۱/۴	۴	۰/۲۶۸
نقاط فرصت	۴	۱	۳	۰/۶۱۴
نقاط تهدید	۱/۴	۱/۳	۱	۰/۱۱۷
نسبت سازگاری				CR=۰/۰۰

جدول ۵. ماتریس وابستگی درونی عوامل سوات با توجه به نقاط ضعف

نقاط ضعف	نقاط قوت	نقاط تهدید	درجه اهمیت
نقاط قوت	۱	۱/۴	۰/۲۰۰
نقاط تهدید	۴	۱	۰/۸۰۰
نسبت سازگاری			CR=۰/۰۰

جدول ۶. ماتریس وابستگی درونی عوامل سوات با توجه به نقاط تهدید

نقاط تهدید	نقاط قوت	نقاط ضعف	ک ۸ درجه اهمیت
نقاط قوت	۱	۳	۰/۷۵۰
نقاط ضعف	۱/۳	۱	۰/۲۵۰
نسبت سازگاری			CR=۰/۰۰

مرحله چهارم: در این مرحله، وزن‌های وابستگی متقابل عوامل اصلی از طریق حاصل ضرب ماتریس وابستگی عوامل اصلی (اهمیت‌های نسبی به دست آمده از مرحله سوم)، در اهمیت نسبی عوامل اصلی (جدول ۳)، پس از نرمال‌سازی به دست می‌آید. وزن وابستگی متقابل عوامل اصلی بدین ترتیب محاسبه می‌شود (رابطه ۱):

$$\begin{pmatrix} 1 & 0.200 & 1 & 0.750 \\ 0.268 & 1 & 0 & 0.250 \\ 0.614 & 0 & 1 & 0 \\ 0.117 & 0.800 & 0 & 1 \end{pmatrix} \times \begin{pmatrix} 0.103 \\ 0.157 \\ 0.251 \\ 0.488 \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} 0.103 \\ 0.157 \\ 0.289 \\ 0.237 \end{pmatrix} \quad \text{رابطه (۱)}$$

همان‌طور که مشاهده می‌شود، میان وزن عوامل به دست آمده (جدول ۳) و وزن وابستگی متقابل عوامل تفاوت وجود دارد.

مرحله پنجم: در این مرحله، اهمیت‌های نسبی عوامل فرعی سوات با استفاده از ماتریس مقایسات زوجی به دست می‌آید که نتایج نهایی آنها جدول‌های ۷ تا ۱۰ آمده است.

جدول ۷. ماتریس مقایسه دوه‌دویی زیر عوامل سوات برای عامل نقاط قوت

	S <sub>1</sub>	S <sub>2</sub>	S <sub>3</sub>	S <sub>4</sub>	S <sub>5</sub>	S <sub>6</sub>	درجه اهمیت
S <sub>1</sub>	1	2	1/2	1/3	3	1/4	0.111
S <sub>2</sub>		1	1	1/3	3	1/3	0.101
S <sub>3</sub>			1	1/2	3	1/4	0.129
S <sub>4</sub>				1	4	1/2	0.241
S <sub>5</sub>					1	1/4	0.050
S <sub>6</sub>						1	0.367
نسبت سازگاری							CR=0.05

جدول ۸. ماتریس مقایسه دوه‌دویی زیر عوامل سوات برای عامل نقاط ضعف

	W <sub>1</sub>	W <sub>2</sub>	W <sub>3</sub>	W <sub>4</sub>	W <sub>5</sub>	W <sub>6</sub>	درجه اهمیت
W <sub>1</sub>	1	1/3	1/3	1/4	1/2	1/4	0.055
W <sub>2</sub>		1	3	3	4	4	0.370
W <sub>3</sub>			1	3	4	2	0.232
W <sub>4</sub>				1	3	3	0.169
W <sub>5</sub>					1	1	0.075
W <sub>6</sub>						1	0.100
نسبت سازگاری							CR=0.09

جدول ۹. ماتریس مقایسه دوه‌دویی زیر عوامل سوات برای عامل نقاط فرصت

	O <sub>1</sub>	O <sub>2</sub>	O <sub>3</sub>	O <sub>4</sub>	O <sub>5</sub>	O <sub>6</sub>	درجه اهمیت
O <sub>1</sub>	1	4	3	1/2	1	2	0.222
O <sub>2</sub>		1	1/2	1/4	1/3	1/3	0.054
O <sub>3</sub>			1	1/3	1	1/2	0.097
O <sub>4</sub>				1	2	2	0.303
O <sub>5</sub>					1	1/3	0.132
O <sub>6</sub>						1	0.192
نسبت سازگاری							CR=0.05



جدول ۱۰. ماتریس مقایسه دوجه‌دویی زیر عوامل سوات برای عامل نقاط فرصت

	T <sub>۱</sub>	T <sub>۲</sub>	T <sub>۳</sub>	T <sub>۴</sub>	T <sub>۵</sub>	T <sub>۶</sub>	درجه اهمیت
T <sub>۱</sub>	۱	۱/۳	۱/۳	۱/۳	۲	۱/۲	۰/۰۸۶
T <sub>۲</sub>		۱	۱/۳	۱/۲	۲	۳	۰/۱۶۳
T <sub>۳</sub>			۱	۳	۳	۴	۰/۳۵۹
T <sub>۴</sub>				۱	۳	۳	۰/۲۱۹
T <sub>۵</sub>					۱	۳	۰/۰۹۸
T <sub>۶</sub>						۱	۰/۰۷۶
نسبت سازگاری							CR=۰/۰۹

مرحله ششم: در این مرحله وزن‌های کلی عوامل فرعی، از طریق ضرب وزن‌های عوامل اصلی (وزن‌های به دست آمده در مرحله چهارم) در وزن‌های نسبی عوامل فرعی (جدول ۱۱) حاصل می‌شود.

جدول ۱۱. وزن‌های کلی عوامل فرعی سوات

وزن‌های کلی عوامل فرعی	وزن‌های نسبی عوامل فرعی	عوامل فرعی SWOT	وزن‌های نسبی عوامل اصلی	عوامل SWOT
۰/۰۱۱	۰/۱۱۱	S <sub>۱</sub>		
۰/۰۱	۰/۱۰۱	S <sub>۲</sub>		
۰/۰۱۳	۰/۱۲۹	S <sub>۳</sub>	۰/۱۰۳	نقاط قوت
۰/۰۲۴	۰/۲۴۱	S <sub>۴</sub>		
۰/۰۰۵	۰/۰۵۰	S <sub>۵</sub>		
۰/۰۳۷	۰/۳۶۷	S <sub>۶</sub>		
۰/۰۰۸	۰/۰۵۵	W <sub>۱</sub>		
۰/۰۵۸	۰/۳۷۰	W <sub>۲</sub>		
۰/۰۳۶	۰/۲۲۲	W <sub>۳</sub>	۰/۱۵۷	نقاط ضعف
۰/۰۲۶	۰/۱۶۹	W <sub>۴</sub>		
۰/۰۱۱	۰/۰۷۵	W <sub>۵</sub>		
۰/۰۱۵	۰/۱۰۰	W <sub>۶</sub>		
۰/۰۶۴	۰/۲۲۲	O <sub>۱</sub>		
۰/۰۱۵	۰/۰۵۴	O <sub>۲</sub>		
۰/۰۲۸	۰/۰۹۷	O <sub>۳</sub>	۰/۲۸۹	نقاط فرصت
۰/۰۸۷	۰/۳۰۳	O <sub>۴</sub>		
۰/۰۳۸	۰/۱۳۲	O <sub>۵</sub>		
۰/۰۵۵	۰/۱۹۲	O <sub>۶</sub>		
۰/۰۲	۰/۰۸۶	T <sub>۱</sub>		
۰/۰۳۸	۰/۱۶۳	T <sub>۲</sub>		
۰/۰۸۵	۰/۳۵۹	T <sub>۳</sub>	۰/۲۳۷	نقاط تهدید
۰/۰۵۱	۰/۲۱۹	T <sub>۴</sub>		
۰/۰۲۳	۰/۰۹۸	T <sub>۵</sub>		
۰/۰۱۸	۰/۰۷۶	T <sub>۶</sub>		

مرحله هفتم: در این مرحله اولویت استراتژی‌های جایگزین با توجه به هر یک از عوامل فرعی سوات، با استفاده از ماتریس مقایسات زوجی محاسبه می‌شود که به دلیل تعداد زیاد، از ذکر آنها در مقاله صرف‌نظر شد. برای نمونه دو ماتریس زوجی جدول‌های ۱۲، ۱۳ و ۱۴ آورده شده است و نتایج نهایی که با استفاده از نرم افزار Expert Choice به دست آمده به صورت ماتریس زیر است.

جدول ۱۲. ماتریس مقایسات زوجی برای رتبه‌بندی گزینه‌ها

S <sub>1</sub>	SO	WO	ST	WT	درجه اهمیت
SO	۱	۱/۳	۱/۴	۱/۳	۰/۰۸۲
WO		۱	۱/۳	۳	۰/۲۷۰
ST			۱	۳	۰/۴۹۴
WT				۱	۰/۱۵۴
نسبت سازگاری					CR=۰/۰۹

جدول ۱۳. ماتریس مقایسات زوجی برای رتبه‌بندی گزینه‌ها

W <sub>1</sub>	SO	WO	ST	WT	درجه اهمیت
SO	۱	۱/۲	۲	۳	۰/۳۰۷
WO		۱	۲	۲	۰/۳۸۳
ST			۱	۱/۲	۰/۱۳۵
WT				۱	۰/۱۷۵
نسبت سازگاری					CR=۰/۰۵

جدول ۱۴. ماتریس مقایسات زوجی برای رتبه‌بندی گزینه‌ها

$$W = \begin{pmatrix} 0/082 & 0/293 & 0/490 & 0/152 & 0/375 & 0/202 & 0/307 & 0/101 & 0/142 & 0/127 & 0/128 & 0/146 & 0/225 & 0/372 & 0/251 & 0/187 & 0/375 & 0/169 & 0/132 & 0/118 & 0/168 & 0/127 & 0/116 & 0/375 \\ 0/270 & 0/407 & 0/132 & 0/290 & 0/375 & 0/346 & 0/383 & 0/135 & 0/383 & 0/425 & 0/142 & 0/305 & 0/297 & 0/372 & 0/356 & 0/335 & 0/375 & 0/368 & 0/255 & 0/241 & 0/342 & 0/225 & 0/240 & 0/375 \\ 0/494 & 0/178 & 0/355 & 0/441 & 0/125 & 0/346 & 0/135 & 0/431 & 0/348 & 0/335 & 0/346 & 0/158 & 0/377 & 0/150 & 0/98 & 0/381 & 0/125 & 0/368 & 0/490 & 0/532 & 0/383 & 0/107 & 0/185 & 0/125 \\ 0/154 & 0/122 & 0/122 & 0/117 & 0/125 & 0/98 & 0/175 & 0/333 & 0/128 & 0/113 & 0/383 & 0/391 & 0/100 & 0/106 & 0/295 & 0/97 & 0/125 & 0/96 & 0/122 & 0/108 & 0/107 & 0/541 & 0/458 & 0/125 \end{pmatrix}$$

مرحله هشتم: نهایتاً وزن‌های نهایی استراتژی‌های جایگزین، از طریق رابطه ۲ محاسبه می‌شود.

$$W_A = \begin{pmatrix} SO \\ WO \\ ST \\ WT \end{pmatrix} = W \times W_G = \begin{pmatrix} 0/165 \\ 0/255 \\ 0/256 \\ 0/146 \end{pmatrix} \quad \text{رابطه (۲)}$$

در این رابطه،  $W_A$  وزن‌های نهایی استراتژی‌های جایگزین،  $W$  درجه اولویت استراتژی‌های جایگزین با توجه به هر یک از عوامل فرعی سوات و  $W_G$  وزن‌های کلی عوامل فرعی می‌باشند.

با توجه به وزن‌های به دست آمده، استراتژی ST (بازنگری) دارای بیشترین وزن بوده و به عنوان بهترین استراتژی انتخاب می‌شود؛ بنابراین باید از نقاط قوت موجود در بافت فرسوده محله جوادیه در جهت کاهش نقاط تهدید استفاده کرد.

### نتیجه‌گیری

در این پژوهش سعی شد تا از طریق بررسی ناپایداری مکانی - فضایی به تحلیل مشکلات بافت فرسوده در محدوده مورد مطالعه پرداخته و پس از شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید در نهایت به ارائه

راهبردهایی در جهت ساماندهی بافت فرسوده محله جوادیه اقدام شد. با توجه به تحلیل یافته‌ها استراتژی مناسب برای ساماندهی بافت فرسوده محله جوادیه استراتژی بازنگری انتخاب شد. بدین معنی که باید از نقاط قوت موجود در بافت فرسوده محله جوادیه در جهت کاهش نقاط تهدید استفاده شود. در گروه نقاط قوت  $S_6$  (وجود نهادهای مردمی) مهم‌ترین نقطه قوت است. در گروه نقاط ضعف  $W_2$  (نبود فضاهای باز میان بلوک‌ها و کاربری فشرده مسکونی و کمبود فضاهای باز و سبز) مهم‌ترین نقطه ضعف است. در گروه نقاط فرصت  $O_4$  (بالا بودن امکان مشارکت مالکین در ساماندهی بافت از طریق اعطای تسهیلات مالی و اعتباری) مهم‌ترین فرصت و در گروه نقاط تهدید  $T_3$  (نادیده گرفتن نقش مردم در مشارکت و تصمیم‌سازی) مهم‌ترین ضعف شناخته شده است.

در نهایت با استفاده از مدل فرآیند تحلیل شبکه استراتژی بازنگری به عنوان استراتژی برتر انتخاب شد. این استراتژی شامل  $ST_1$ : بهره‌گیری از مشارکت مردم در راستای ایفای نقش مناسب آنها در ساماندهی و بهسازی بافت،  $ST_2$ : بهره‌گیری از دسترسی مناسب و سرمایه‌گذاری در بافت در راستای احیای قیمت واقعی زمین،  $ST_3$ : افزایش آگاهی مردم در مورد مشارکت مدنی از طریق نهادهای مردمی و مذهبی و برگزاری جلسات مشاوره‌ای،  $ST_4$ : بهره‌گیری از سرمایه‌های انسانی در محله و جذب آنها در فعالیت‌های اقتصادی در راستای کاهش ناامنی و فروش مواد مخدر است.

## منابع

- ابراهیم‌زاده، عیسی؛ ملکی، گل‌آفرین (۱۳۹۰) تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم‌آباد)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۸۱، صص. ۲۳۴-۲۱۷.
- احمدی، حسن؛ شهبایی، منیر السادات (۱۳۸۷) مشارکت محلی ضمن بهسازی پایدار بافت‌های فرسوده نمونه موردی، محله سیروس، اولین همایش بافت‌های فرسوده شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز.
- بیک‌زاده، زرنق (۱۳۷۹) برنامه‌ریزی برای بهسازی فیزیکی از بافت قدیم (مطالعه موردی: محله جماران)، انتشارات دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- پوراحمد، احمد؛ حسینی، علی؛ اروجی، حسن؛ علیزاده، محمد (۱۳۹۲) اولویت‌سنجش راهبردهای توسعه گردشگری فرهنگی در منطقه الموت قزوین، پژوهش جغرافیای انسانی، ۴۵ (۳)، صص. ۲۸-۱۴.
- جفری، هریسون؛ جان، کارون (۱۳۸۲) مدیریت استراتژیک، ترجمه بهروز قاسمی، چاپ اول، انتشارات هیأت، تهران.
- جی دیوید، هانگر؛ ویلن، توماس ال، (۱۳۸۱) مبانی مدیریت استراتژیک، ترجمه: سید محمد اعرابی و داود ایزدی، چاپ اول، انتشارات دفتر پژوهش‌های فرهنگی، تهران.
- حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد؛ مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶) بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، نشر انتخاب، تهران.
- حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد؛ مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۹) بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، چاپ دوم، انتشارات انتخاب، تهران.
- حبیبی، محسن؛ مقصودی، ملیحه (۱۳۸۶) مرمت شهری (تعاریف و نظریه‌ها)، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- خانگلزاده، فاطمه (۱۳۸۶) نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری شهرستان بابل (نمونه موردی مطالعه: پنج‌شنبه‌بازار)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه مازندران.
- رهبان، صلاح‌الدین (۱۳۸۸) تحلیل اجتماعی - اقتصادی بافت‌های فرسوده جهت ساماندهی آنها (نمونه موردی مطالعه: سقز)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور ساری.

- زبردست، اسفندیار (۱۳۸۴) کاربرد AHP در برنامه‌ریزی، فصلنامه هنرهای زیبا، ۱، صص. ۴۳-۵۶.
- زندونی، مجدالدین (۱۳۸۶) بررسی بافت قدیم شهر بابل، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه مازندران.
- شماعی، علی؛ پوراحمد، احمد (۱۳۸۴) بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، تهران
- عامری سیاهویی، حمیدرضا؛ تقوی‌گودرزی، سعید؛ بیرانوندزاده، مریم (۱۳۹۰) رویکرد تحلیل به بافت‌های نامناسب شهری، بافت فرسوده شهر بندرعباس، آمایش محیط، ۴ (۱۲)، صص. ۱۵-۴۶.
- عباسی، هادی؛ رضوی، روح‌ا... (۱۳۸۵) طراحی مدل مفهومی اقتصادی برای احیا و بازسازی بافت فرسوده، مجموعه مقالات ساخت و ساز در پایتخت، دانشگاه تهران.
- کلانتری، خلیل؛ پوراحمد، احمد (۱۳۸۴) فنون تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت‌های تاریخی شهرها، انتشارات جهاد دانشگاهی.
- کلانتری، خلیل؛ پوراحمد، احمد (۱۳۸۶) تکنیک‌ها و تجارب در برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرستان‌ها، سازمان چاپ و انتشارات جهاد دانشگاهی.
- کوچکی، غلام (۱۳۸۶) تحلیل ساختار کالبدی - فیزیکی بافت قدیم شهر خرم‌آباد، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.
- محمدی، کاوه؛ رضویان، محمد تقی؛ صرافی، مظفر؛ غلامحسینی، اسماعیل (۱۳۹۳) شراکت بخش‌های عمومی - خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران، اقتصاد و مدیریت شهری، ۸، صص. ۲۹-۲۶.
- موحد، علی؛ فیروزی، محمد علی؛ زارعی، رضا؛ ظفری، مسعود (۱۳۹۲) نقش سازمان‌های مردم‌نهاد برای مشارکت در بازسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر اهواز)، جغرافیا (فصلنامه علمی - پژوهشی انجمن جغرافیای ایران)، ۱۱ (۳۶)، صص. ۴۵-۵۲.
- نسترن، مهین؛ هوشمندفر، سپیده (۱۳۸۹) برنامه‌ریزی استراتژیک جهت ساماندهی قسمتی از بافت فرسوده شهر ارومیه، جغرافیا و مطالعات محیطی، ۱ (۳)، صص. ۶۱-۷۲.
- نصیری، اسماعیل (۱۳۹۲) تحلیل ناپایداری مکانی - فضایی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهر تهران، مدیریت شهری، ۱۱ (۳۱)، صص. ۲۶-۲۸.
- Bentivegna, V. (2006) **Improving the quality of life in Large Urban Distressed Areas (Large Urban Distressed Areas: a difficult challenge for European cities)**, LUDA PROJECT, European Union, <http://www.luda-project.net>
- Berni, M. (2010) **Improving the Quality of Life in Large Urban Distressed Areas, Framework Programme of European Commission**, LUDA
- Chaoui, L. K. (1998) **Urban distressed areas and cities competitiveness, Integrating Urban Distressed Areas**, OECD
- Clark, D. (2003) **Urban world, Global city, second edition**, Routledge. P.200
- Müller, B., Bentivegna, V. (2006) **Large Urban Distressed Areas: a difficult challenge for European cities**, LUDA PROJECT, Project coordinated by Institute of Ecological and Regional Development, Dresden.