

ارزیابی پایداری اجتماعی محلات نوسازی شده شهر تهران؛ مطالعه موردی: محلات شمیری-جی و شمیری

نقی عسگری** (نویسنده مسئول)

^۱ استادیار پژوهش گروه مدیریت و برنامه‌ریزی شهری پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی.

(تاریخ دریافت: ۹۹/۰۳/۱۰ تاریخ پذیرش: ۹۹/۰۸/۲۲)

چکیده

نوسازی بافت‌های فرسوده، از سال ۱۳۸۸ در شهر تهران با تهیه بسته‌های حمایتی شامل اعطاء تسهیلات ارزان قیمت و بدون سپرده و بخشودگی‌های عوارض، در کنار مجموعه‌ای از اقدامات هم‌راستا، از طریق دولت و شهرداری به صورت نسبتاً منسجمی پیگیری شده است. این برنامه موجب افزایش در ساخت و سازها در محدوده‌های بافت فرسوده شده اما آیا به پایداری اجتماعی بیشتر محلات شهری نیز منجر گردیده است؟ هدف این مطالعه، تعیین نتایج مستقیم و پیامدهای بلندمدت‌تر سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی بازآفرینی شهری در حوزه‌های اصلی پایداری اجتماعی در محلات نوسازی شده است. روش تحقیق از نوع ارزیابی به شیوه کمی و کیفی و با استفاده از ابزارهای پرسشنامه، مصاحبه، مشاهده و بررسی اسناد بوده است. حوزه زمانی ارزیابی از سال ۱۳۸۶ تا سال ۱۳۹۴ و حوزه مکانی آن محلات شمیری و شمیری-جی شهر تهران است. از مجموع ۱۰۱ متغیر سنجش پایداری اجتماعی تعداد ۴۶ متغیر از طریق پرسشنامه (حجم نمونه ۳۷۷ نفر در محله شمیری و ۳۷۵ در محله شمیری-جی از سرپرستان یا همسران ایشان)، ۱۴ متغیر از طریق مشاهده و ۳۷ متغیر از طریق مصاحبه و اسناد مورد بررسی قرار گرفته‌اند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که در برخی از حوزه‌ها برنامه بازآفرینی، به پایداری بیشتر محلات و در اغلب حوزه‌ها به ناپایداری و یا عدم تأثیر در وضعیت اجتماعی محلات منجر شده است. همچنین با توجه به پیش‌بینی روندها، نتیجه‌گیری شد که در صورت تداوم نوسازی به شکل کنونی، تداوم ناپایداری ساخت اجتماعی محلات فرسوده قابل پیش‌بینی است.

واژگان کلیدی: پایداری اجتماعی، بازآفرینی شهری، محلات تهران.

کارشناسی تدقیق شد، سپس با توجه به معیار زمان در سنجش پایداری اجتماعی از یک طرف و قابلیت بررسی پیش فرض‌های پایداری اجتماعی، به شیوه ارزیابی عوارض (اثرات^۴)، سطح پایداری اجتماعی در دو محله از محلات منتخب بافت فرسوده تهران و وضعیت قبل و بعد نوسازی در برخی از متغیرهای در این دو محله، مورد سنجش قرار گرفته است.

برنامه تشویقی و حمایتی شهرداری تهران همچنان در سه دسته حمایت‌های مذکور و اعطاء کمک هزینه‌های طراحی و مهندسی در حال اجرا است بی آنکه مطالعات جامعی در خصوص اثرات مختلف این مداخلات (بجز انعکاس آمار افزایش کمی ساخت و سازها در این محدوده‌ها) صورت گرفته باشد.^۵ برنامه تشویقی شهر تهران با تغییرات جزئی در ۵۴۲ شهر دیگر دارای بافت فرسوده کشور نیز در حال اجراست. مطالعه اثرات برنامه نوسازی بر وضعیت اجتماعی محلات، بعنوان یکی از ابعاد اصلی پایداری محلات و ارائه نتایج آن به جامعه حرفه‌ای، سیاستگذاران و مدیران اجرایی، می‌تواند در تعمیق تجربه و دانش در زمینه پیامدهای مداخلات، موثر بوده و زمینه اصلاح برنامه و اثربخشی آن‌ها را در احیاء و پایداری اجتماعی محلات فراهم کند.

مفاهیم و مبانی نظری تحقیق

پایداری

توسعه پایدار^۶ یا پایداری^۷ در اثر فعالیت‌های طرفداران جنبش محیطی از ۳۰ سال پیش به یکی از مفاهیم عمده در مباحث توسعه تبدیل شده است. ایده پایداری^۸ که برای اولین بار در مباحث مرتبط با جنگل‌داری در سال ۱۷۱۳ به معنی عدم قطع درختان بیش از میزانی که رشد می‌کنند مطرح بوده است (Kuhlman & Farrington, 2010: 3437). از سال ۱۹۸۷ با گزارش کمیسیون جهانی محیط زیست و توسعه^۹ ماهیت رسمی و بین‌المللی یافت. در تعریف ساده ارائه شده توسط کمیسیون مذکور که در گزارش آینده مشترک ما^{۱۰} (معرف به گزارش براندلند^{۱۱}) در سال ۱۹۸۷ آمده، توسعه پایدار چنین تعریف شده است: دستیابی به نیازهای موجود، بدون به خطر انداختن توانایی نسل‌های آتی در تامین نیازهای خودشان (WCED, 1987: 16).

از زمان انتشار گزارش براندلند ابعاد مختلف توسعه پایدار و میزان اهمیت آن و پایداری قوی یا پایداری ضعیف^{۱۲} دو موضوع اصلی در توسعه مفهوم توسعه پایدار بوده است (Kuhlman & Farrington, 2010: 3438).

ابعاد سه گانه توسعه پایدار از ایده سه خط اصلی^{۱۳} یا سه پی^{۱۴} الکتینتون (Elkington, 1994: 97) در حوزه مدیریت و حسابداری الهام گرفته است. او بدین وسیله در صدد اجرایی کردن پاسخگویی اجتماعی شرکتی^{۱۵} است که در آن سود^{۱۶}، با ملاحظه محیط زیست (زمین^{۱۷}) و مفید بودن برای مردم^{۱۸} محاسبه می‌شود (Kuhlman & Farrington, 2010: 3438). بعبارت دیگر محاسبه عملکرد سود و زیان شرکت‌ها با ملاحظه هزینه‌های محیطی و اجتماعی هر شرکتی محاسبه می‌شود.

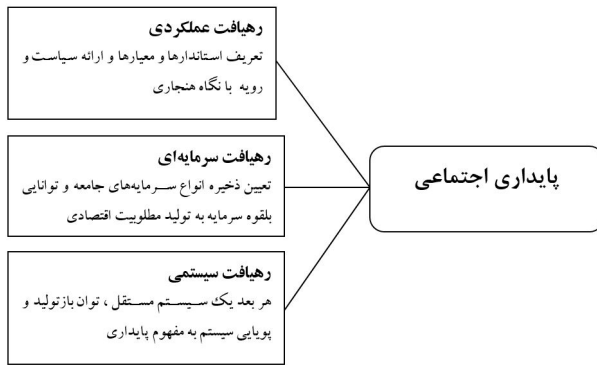
برای نوسازی بافت‌های فرسوده، از سال ۱۳۸۴ با شناسایی این بافت‌ها و از سال‌های بعد با حمایت‌های عملی و به طور مشخص از سال ۱۳۸۸ در شهر تهران با تهیه بسته‌های تشویقی و مجموعه‌ای از اقدامات هم راستا، دولت و شهرداری سیاست و برنامه نسبتاً منسجمی را پیگیری کرده است.

بسته‌های تشویقی در شهر تهران عموماً در ابتدا، به سه صورت ۱- پرداخت تسهیلات بدون سپرده و یارانه‌دار برای نوسازی و خرید واحدهای مسکونی و غیرمسکونی در بافت‌های فرسوده ۲- تخفیف ۵۰ تا ۱۰۰ درصدی در اخذ عوارض نوسازی و ۳- تراکم تشویقی به قطعات تجمیعی تحقق یافته است که در سال‌های بعد، تخفیف پارکینگ (کسر یک واحد و پذیرش پارکینگ مزاحم) و کمک هزینه طراحی و اجرای نما نیز افزوده شده است.

تاسیس شورایی‌ها از سال ۱۳۷۹، دفاتر تسهیل‌گری یا نوسازی و ایجاد سرای محلات هر دو از سال ۱۳۸۸، اقدامات هم‌راستا در جهت نوسازی بافت‌های فرسوده محسوب می‌شود. این حمایت‌ها و اقدامات، بطور کاملاً ملموس موجب افزایش در ساخت و سازها در محدوده‌های بافت فرسوده شده است (نبیذ، ۱۳۹۳). اما این سوال مطرح بوده است که آیا نوسازی محلات شهری تهران به پایداری بیشتر و ارتقاء کیفیت زندگی ساکنین در آن‌ها، منجر شده است؟ حال که بخش قابل توجهی از منابع محدود کشور به نوسازی بافت‌های فرسوده اختصاص یافته، آیا می‌توان امیدوار بود که محلات فرسوده درپروز، به محلات سرزنده، خلاق و پایدار تبدیل شوند و سطح قابل قبولی از کیفیت زندگی را برای ساکنان تدارک دیده و بستر مناسبی برای پرورش نسل آتی فراهم کنند؟ یا برعکس ممکن است با مداخلات صورت گرفته و بدون توجه به واقعیت‌های بافت‌های فرسوده (فرسودگی اجتماعی و اقتصادی در کنار فرسودگی کالبدی) و کم توجهی به تجارب جهانی نوسازی، بافت‌های فرسوده، وضعیت بدتری پیدا کنند.

با ملاحظه پیشینه مطالعات و ادبیات جهانی نوسازی و بررسی اجمالی محلات بافت فرسوده، مسائل کالبدی، محیطی، اجتماعی و اقتصادی قابل شناسایی است. با تمرکز بر مباحث اجتماعی، نبود و یا کم توجهی به مسائلی همچون آموزش و توانمندسازی، ارتقاء سرمایه اجتماعی، اختلاط اجتماعی^۱، مشارکت، امنیت و هویت^۲ در برنامه حمایتی، آشکار می‌شود که می‌تواند طلیعه مسائل و مشکلاتی باشد که تهدیدی برای آینده بخش‌های مهمی از شهرها خواهد بود.

به رغم محدود کردن مطالعه به ابعاد اجتماعی، همچنان مسائل، از گستردگی قابل توجهی برخوردار بوده و بررسی تمامی آن‌ها در یک مطالعه، نیازمند پالایش و اتخاذ چارچوب مناسبی است. در این مقاله پس از بررسی جامع در ادبیات نوسازی و بازآفرینی شهری و مطالعات اکتشافی، ابتدا پایداری اجتماعی^۳ بعنوان چارچوب نظری مطالعه انتخابات و معیارهای سنجش آن متناسب با شرایط بافت‌های فرسوده کلانشهر تهران به شیوه



نمودار شماره ۲: رهیافت‌های غالب در پایداری اجتماعی؛
Spangenberg & Omann, 2006
ماخذ: باز تولید از

پایداری اجتماعی یک فرایند توسعه شهری است که در آن سیاست‌ها و نهادهای موجود، روابط موزون اجتماعی، ارتقاء همبستگی اجتماعی و اصلاح شرایط زندگی همه گروه‌ها را تضمین کرده است (Holden, 2012).

از بررسی در ادبیات پایداری و پایداری اجتماعی، چنین نتیجه شد که: - پایه‌های نظری پایداری اجتماعی هنوز به اندازه کافی متکی بر مطالعات و نظرات تثبیت شده، مخصوصاً در شرایط کشورهای در حال توسعه، نیست.

- به رغم کمبود فوق، سیر تکامل نظریه پایداری و توسعه‌ی نظری در حوزه‌های همچون ارزیابی اثرات زیست‌محیطی EIA، ارزیابی اثرات اجتماعی SIA و ارزیابی پایداری SA، در کنار مقبولیت در حوزه سیاست‌گذاری (از سازمان‌های بین‌المللی تا حکومت‌های محلی)، شرایط کافی برای شکل‌گیری ایده پایداری اجتماعی را فراهم کرده است.

- ایده پایداری قوی و پایداری ضعیف به نحوی که در حوزه پایداری زیست‌محیطی توسعه یافته است در پایداری اجتماعی نیز کاربرد دارد بدین نحوه که در پایداری قوی با تعیین آستانه‌ها و در پایداری ضعیف با تعیین نرخ تنزیل اجتماعی و محاسبه برآورد سرمایه‌ای اقدام، پایداری اجتماعی قابل‌سنجش است در این زمینه در کنار ترجیح سیاسی ادبیات موجود برنامه‌ریزی شهری (استاندارها)، ارزیابی اثرات زیست‌محیطی EIA و ارزیابی اثرات اجتماعی SIA بسیار مفید خواهد بود.

- نگاه مردم محور در تحلیل چپو از پایداری اجتماعی که تاکید بر حفظ و بهبود شرایط زندگی نسل حاضر و نسل‌های آتی دارد با قبول ایده پایداری اجتماعی ضعیف و پایداری اجتماعی قوی، پذیرش هر سه دسته‌بندی اسپنکینبرگ و اومان از پایداری اجتماعی (عملکردی و هنجاری، سرمایه‌ای، سیستمی) (نمودار ۲) را امکان‌پذیر می‌کند. چرا که در بخش‌هایی از تغییرات، با نگاه سرمایه‌ای و با سیاست‌ها و برنامه‌های عملی (پایداری ضعیف)، حفظ یا افزایش سرمایه (انسان ساخت و طبیعی) به پایداری اجتماعی تعبیر شده و در بخش‌هایی از تغییرات، با تعیین خطوط قرمز و آستانه‌ها (پایداری قوی)، توان باز تولید و پویایی سیستم به پایداری اجتماعی تعبیر خواهد شد.

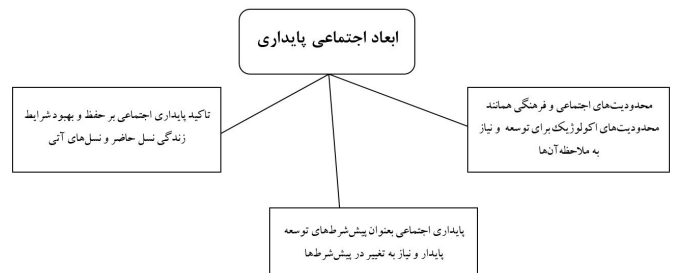
تاکید اصلی توسعه پایداری تا اواخر دهه ۱۹۹۰ بر مباحث زیست‌محیطی و اقتصادی بود اما از این سالها به بعد، توجه به جنبه‌های اجتماعی توسعه نیز به صورت جدی مد نظر قرار گرفت. با این وجود ابعاد اجتماعی ایده توسعه پایداری همچنان دارای ابهام است (Manzi & el al, 2010; Shruti & el al, 2016; Rashidfarokhi & el al, 2018).

پایداری اجتماعی

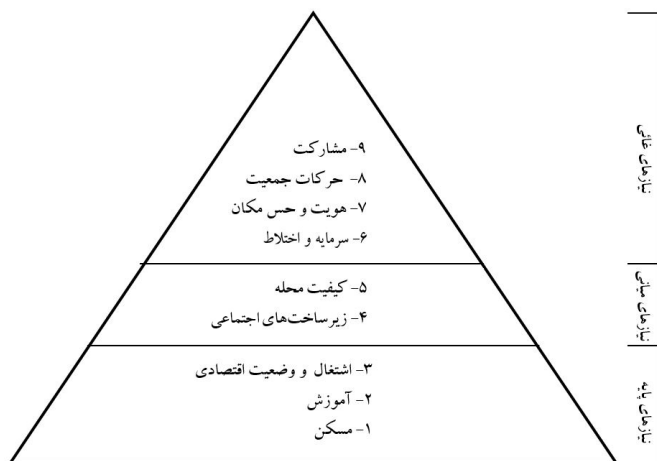
با وجود تاکید بر ارتباط متقابل ابعاد مختلف پایداری، رهیافت مختلف حوزه‌های سه‌گانه، منجر به استقلال نسبی و تدریجی حوزه‌ها از همدیگر شده است. با این حال مطالعات محدودی با تمرکز بر پایداری اجتماعی صورت گرفته است و اغلب مطالعات بر ابعاد اجتماعی پایداری تمرکز دارند. (Hodgson, 2013; Span-; genberg & Omann, 2006) با وجود اینکه در طی سال‌های گذشته بر حجم ادبیات در این حوزه افزوده شده است اما هنوز رهیافت‌های متفاوت پایداری اجتماعی به اندازه کافی توسعه نیافته است. ابهام ساجسز در خصوص مشخص‌نوده پایداری اجتماعی به معنی پیش‌شرط‌های اجتماعی برای توسعه پایدار یا نیاز به پایدار کردن ساختارها و سنت‌های خاص در اجتماعات و جوامع (Col-; antonio & Dixon) در مطالعه چپو با تفصیل بیشتر تاکید شده است (نمودار ۱) (Chiu, 2003). در مطالعه لیتنگ و گریبلر در کنار عوامل دیگر که منجر به ابهام در مفهوم پایداری اجتماعی می‌شود از عدم تمایز در جنبه‌های تحلیلی، هنجاری و سیاسی پایداری اجتماعی یاد شده (Littig & Grielber, 2005) و در مطالعه اسپنکینبرگ و اومان از سه رهیافت عملکردی^۱، سرمایه‌ای و سیستمی^۲ و عدم تمایز روشن بین رهیافتها در تعریف پایداری اجتماعی سخن رفته است (نمودار ۲) (Spangenberg & Omann, 2006: 3).

پایداری اجتماعی با الهام از تعریف گزارش براندلند، می‌تواند به حفظ و اصلاح کیفیت زندگی نسل حاضر و نسل‌های آتی تعبیر شود (Chiu, 2003). اما با نگاه عملیاتی‌تر لازم است تعریف مذکور با تفصیل بیشتر بیان شود. در اینجا با ملاحظه توسعه ادواری مباحث، سه تعریف ارائه شده است.

توانایی مداوم شهر، به عمل همچون مکان سرزنده برای تعامل انسانی، ارتباطات و توسعه فرهنگی (Yiftachel and Hedgcock, 1993). پایداری اجتماعی وضعیتی مطلوبی در درون اجتماع محلی است و فرایندی در درون آن اجتماع است که قادر است آن وضعیت را تامین کند (McKenzie, 2004: 23).



نمودار شماره ۱: دسته‌بندی دیده‌گاه‌ها از ابعاد اجتماعی پایداری از نظر چپو؛ ماخذ: باز تولید بر مبنای Chiu, 2003



نمودار شماره ۳: دسته‌بندی و تعیین اولویت حوزه‌های سنجش پایداری اجتماعی

پیشینه پژوهش

در بررسی پیشینه موضوع، با توجه به هدف این مطالعه، تمرکز اصلی بر پایداری اجتماعی و نوسازی بافت‌های شهری بوده است. تجارب خارجی مورد اشاره در این مطالعه اغلب بر اساس چارچوب پایداری اجتماعی به بررسی اجمالی و مقایسه‌ای محدوده‌هایی از شهرها پرداخته‌اند و تقریباً در تمامی آن‌ها تلاش برای تمایز متغیرهای اصلی سنجش پایداری اجتماعی صورت گرفته است. در جدول شماره ۱ روش مطالعه، حوزه‌ها و متغیرهای اصلی و نتایج مهم برخی از مطالعات بررسی شده، خلاصه شده است.

در مطالعات داخلی با وجود اشتراک در مبانی نظری و روش مطالعات، هیچ یک به بررسی محلات هدف برنامه نوسازی و تأثیرات مداخلات (بسته حمایتی دولت و شهرداری‌ها)، نپرداخته‌اند. در مطالعات خارجی نیز با وجود وجه اشتراک بیشتر در مبانی نظری و روش ارزیابی، وضعیت کشور از نظر سطح توسعه، شرایط ویژه بافت‌های فرسوده در کشور ما و اهداف بسته حمایتی و اقدامات هم‌راستا با نوسازی محلات وجه اختلاف اصلی این مطالعه با مطالعات فوق بوده است.

روش تحقیق

این مطالعه از نوع ارزیابی حین اجرای اثرات یا عوارض^{۲۲} (نتایج و پیامدها) سیاست و برنامه است و مدل ارزیابی از نوع تحلیل وضعیت بر اساس آستانه‌ها و استانداردها است. حوزه زمانی ارزیابی از سال ۱۳۸۶ تا سال ۱۳۹۴ و حوزه مکانی آن محلات شمشری منطقه ۹ و شبیری-جی منطقه ۱۰ تهران است.

روش تحقیق با توجه به مدل ارزیابی از نوع کمی و کیفی با استفاده از ابزارهای پرسشنامه، مشاهده، مصاحبه و تحلیل اسناد است. همچنین در مرحله انطباق متغیرهای پایداری اجتماعی با شرایط بومی کشور و شهر تهران روش، از نوع کیفی و دلفی چندمرحله‌ای است.

جامعه آماری این مطالعه، کلیه خانوارهای ساکن در محله

- پیروی آنسل و تامسون در مطالعه خود از طبقه‌بندی نیازهای مازلو در تعیین اهمیت حوزه‌های موثر بر پایداری اجتماعی که در تجارب عملی نیز مورد تأکید بوده است در شرایط کشور ایران و مطالعه حاضر می‌تواند مفید باشد.

در کنار الگوی دسته‌بندی بر اساس سطح نیازها، استفاده از روش کارشناسی همانند الگوی کال‌آنتونیو (۲۰۰۹) در تعیین وزن و اهمیت حوزه‌ها به شیوه دلفی و با نظر به ویژگیهای جامعه مورد مطالعه. استفاده از این الگو در مراحل نهایی تحلیل و به منظور جمع‌بندی نهایی در شناخت بهتر وضعیت جامعه از نظر پایداری اجتماعی مفید خواهد بود.

با پذیرش واقعیت‌ها و اصول فوق و با نظر به الگوی تواتر و نگاه کارشناسی (به موضوع مطالعه و محدوده مطالعه) در انتخاب حوزه‌ها و متغیرها، با بررسی در شاخص‌ها و متغیرهای مطالعات نمونه، امکان انتخاب مجموعه‌ی جامعی از حوزه‌ها و متغیرهای سنجش وجود دارد که چارچوب نظری سنجش پایداری اجتماعی در این مطالعه را شکل می‌دهد.

با ملاحظه مباحث فوق پایداری اجتماعی در این مطالعه عبارت است از: «حفظ و ارتقاء موزون جامعه محلی با رعایت آستانه‌ها و توازن سرمایه‌ای و تامین برابری میان‌نسلی و بین‌نسلی» با نظر به تعریف فوق که هم‌زمان هر سه نگاه عملکردی یا هنجاری، سرمایه‌ای و سیستمی از پایداری اجتماعی را در کنار برابری در دسترسی نسل حاضر و آتی را مد نظر دارد، هر اقدام توسعه‌ای در شهر، منطقه یا محلات شهری، اگر با رعایت ابعاد فوق باشد می‌تواند انتظار پایداری اجتماعی و هر آنچه با عدم رعایت آن ابعاد همراه باشد منجر به زوال پایداری اجتماعی خواهد شد.

با قبول تعریف و ابعاد فوق نیاز به تدقیق آن‌ها بود. برای این منظور، از منابع و ادبیات نسبتاً گسترده‌ی پایداری اجتماعی که بخشی از آن‌ها در پیشینه آمده است، با توجه به رویکرد، روش، میزان ارجاعات و شرایط مطالعه حاضر ۱۰ اثر انتخاب شد^{۲۱}.

حوزه‌ها و متغیرها در ۱۰ اثر فوق، شامل ۲۰۴ متغیر در قالب ۹ حوزه بود که ابتدا به شیوه کارشناسی، با توجه به تکرار و تشابه متغیرها به ۱۱۵ متغیر تقلیل داده شد و مطابق الگوی آنسل و تامسون (۲۰۰۸) بر اساس طبقه‌بندی نیازهای انسان دسته‌بندی شد (نمودار ۳). سپس به روش دلفی در چند مرحله از کارشناسان نظرخواهی شد. با توجه به نبودن بحث پایداری اجتماعی و عدم امکان دسترسی به کارشناسان خبره، ناگزیر از تقسیم حوزه‌ها به دو بخش کالبدی و حوزه اجتماعی-اقتصادی شدیم نظرات خبرگان در بخش کالبدی در دو مرحله و در بخش اجتماعی و اقتصادی در سه مرحله اخذ شد. بر مبنای نظرات خبرگان، فهرست اولیه متغیرها با افزودن دو متغیر (وجود سیستم جمع آوری آبهای سطحی، وجود سیستم مناسب جمع‌آوری و دفع زباله) و افزودن توضیحات و تعریف ۱۴ متغیر در قالب ۱۱۷ متغیر در ۹ حوزه تدقیق شد که چارچوب و متغیرهای نهایی ارزیابی در محلات بازسازی شده را شکل داد.

جدول شماره ۱: جمع‌بندی پیشینه تحقیق

عنوان مطالعه	روش	حوزه‌ها و متغیرهای اصلی	نتایج مهم
پایداری اجتماعی و فرم شهر، شواهدی از پنج شهر بریتانیا (Bramley & et al., 2009)	کمی - پرسشنامه پستی ۴۳۸۱ با تمرکز بر ۱۵ محله در پنج شهر برای سنجش ۶۴ متغیر	برابری در دسترسی به: خدمات پایه محلی، فرصت‌های تفریحی و فضاهای باز، حمل و نقل عمومی، فرصت اشتغال، مسکن متناسب با استطاعت پایداری اجتماع شامل: افتخار به محله، تعامل اجتماعی درون محله، ایمنی و امنیت، کیفیت ادراکی از محیط زیست محلی، رضایت از مسکن، دیرپایی اسکان، مشارکت در گروه‌های جمعی و مدنی - ۶۴ متغیر	- رابطه مثبت تراکم کم با افتخار به محله و میزان تعلق، محیط زیست، رضایت از مسکن و دیرپایی - رابطه مثبت تراکم متوسط با تعامل و مشارکت اجتماعی - رابطه مثبت تراکم زیاد با دسترسی و میزان استفاده از خدمات محلی - گریزناپذیری از تصمیم و ترجیح سیاست‌گذاری برای توسعه شهری و یا نوسازی شهرها و ایجاد توازن بین ابعاد
پایداری اجتماعی مسکن با تراکم متوسط - مدل مفهومی و نمونه موردی شهر کریس چرچ نیوزیلند (Ancell & Thompson, 2008)	کیفی - مصاحبه عمیق با ۲۱ نفر از ساکنین و ۷ مصاحبه نیمه ساخت یافته با افراد مطلع	پایداری اجتماعی کلی، استطاعت مسکن، کیفیت مسکن، حمل و نقل، دسترسی به امکانات، کیفیت محله، روابط بین اجتماع - ۲۳ متغیر	- عیان‌سازی در اثر سیاست افزایش تراکم و دشواری ساکنین قدیمی در تامین مسکن - دسترس به گزینه‌های مختلف حمل و نقل در اثر افزایش تراکم و نقش موثر آن بر کیفیت زندگی - افزایش آلودگی صوتی و حس بد نسبت به افزایش ساخت و ساز در محل و رفتارهای ضداجتماعی - کیفیت ساخت مسکن به رغم رعایت ضوابط منجر به کیفیت پایین و زشت مسکن شده - تاخیر در تامین خدمات اثرات نامطلوب داشته است - کمبود و ضعف آشکار در مدیریت وضعیت محله و ایجاد زمینه افزایش روابط اجتماعی
پایداری اجتماعی، مقایسه نمونه‌هایی از بریتانیا، ایالات متحده و استرالیا (Mak & Peacock, 2011)	کیفی - اسنادی	تامین زیرساخت‌های اجتماعی، فرصت‌های شغلی، دسترسی، طراحی چشم‌انداز شهری، حفاظت از ویژگی‌های محلی، تامین نیازهای روانشناختی	- تجربه تیمز گیت وی لندن از جامعیت بیشتری برخوردار بوده و الگوی مناسبی از نوسازی با نگاه پایداری اجتماعی است - تجربه استرالیا (نیو ریز هیل) کمبودهای در زمینه ابعاد کمک به اجتماع محلی و اهداف پایداری اجتماعی داشته است
پایداری اجتماعی، توسعه پایدار و توسعه مسکونی، تجربه هنگ کنگ (Chiu, 2003)	کمی - داده‌های ثانویه رسمی و پیمایش از سه محله با ۲۰۰ پرسشنامه	توزیع و مصرف برابر مسکن (کیفیت مسکن، استانداردهای مسکن، استطاعت، نقش دولت، سیاست‌های پارانه مسکن) کیفیت مسکن و محیط زندگی (شرایط داخلی مسکن، محیط بلافضل شامل روابط همسایگی) - ۲۰ متغیر	توسعه الگوی ارزیابی پایداری اجتماعی کمی و کیفی بر اساس چهار حوزه پیش شرط‌های اجتماعی برای پایداری اکولوژیک، توزیع و مصرف برابر مسکن، روابط اجتماعی موزون، کیفیت مسکن و محیط زندگی
عوامل حیاتی در بهبود پایداری اجتماعی طرح‌های نوسازی شهری (Chan & Lee, 2008)	کمی - ۱۲۰ پرسشنامه خبرگان و ۱۲۷ پرسشنامه شهروندان	رضایت از الزامات رفاهی، حفاظت از منابع و محیط، خلق محیط زیست موزون و سازگار، تامین امکانات زندگی روزمره، شکل توسعه، در دسترس بودن فضای باز - ۳۱ متغیر	- تعیین عوامل موثر در پایداری اجتماعی طرح‌های نوسازی شهری با استفاده از تحلیل عامل نتایج پیمایش در ۴ محله شهری
ارزیابی پایداری اجتماعی در محلات شهر کرج (Rafeian, & Mir-zakhalili, 2014)	کمی - ۳۲۰ پرسشنامه از خانوار و ۳۰ خبره	شاد بودن و کیفیت زندگی، همبستگی اجتماعی، حس مکان، مشارکت اجتماعی و سلامت - ۲۶ متغیر	تایید رابطه (مستقیم و غیر مستقیم) بین پایداری اجتماعی و چهار شاخص شاد بودن و کیفیت زندگی، همبستگی اجتماعی، حس مکان و سلامت عدم تایید رابطه معنی دار بین پایداری اجتماعی و مشارکت اجتماعی
بازتعریف شاخص‌های فضایی مؤثر بر ارتقاء پایداری اجتماعی در فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (روستا، ۱۳۹۱)	کمی ۱۷۶، پرسشنامه ساکنین و ۹۰ پرسشنامه کارشناسان سازمان نوسازی	امنیت، تنوع فعالیت و تسهیلات و زیرساخت‌ها، فشردگی بافت، تراکم طبقاتی و یکپارچگی کالبدی، وجود مسجد محلی، حریم، محله‌محوری، حفظ ویژگی‌های بومی و محلی و حس تعلق به مکان	- تاثیر موثر شاخص‌های امنیت، تنوع فعالیت و تسهیلات و زیرساخت‌ها بر پایداری اجتماعی - تاثیر کم‌تر شاخص‌های فشردگی بافت، تراکم طبقاتی و یکپارچگی کالبدی بر پایداری اجتماعی - وجود تفاوت دیدگاه در بین مردم و کارشناسان در زمینه تاثیر متغیرهای وجود مسجد محلی، حریم، محله‌محوری، حفظ ویژگی‌های بومی و محلی و حس تعلق به مکان بر ارتقاء پایداری اجتماعی در بافت‌های فرسوده
بازآفرینی شهری و پایداری اجتماعی بهترین تجارب از شهرهای اروپایی (Colantonio & Dixon, 2011)	کیفی و کمی	مسکن و سلامت محیطی، آموزش و مهارت، اشتغال، سلامت و ایمنی، تغییرات جمعیتی، اختلاط اجتماعی و دربرگیری، هویت، تصویر ذهنی و فرهنگ، توانمندسازی، مشارکت و دسترسی، سرمایه اجتماعی، خوب زیستن، شادی و کیفیت زندگی - ۱۱۷ متغیر	- ارائه مدل یکپارچه ارزیابی پایداری اجتماعی در طرح‌های نوسازی بافت‌های شهری متناسب با شرایط کشورهای توسعه یافته
تجربه ناحیه بلرمیر شهر آمستردام (Leeming, 2010)	کمی و کیفی	مدیریتی نهادی، مسکن ارزان و متناسب با استطاعت، اقتصادی، توانمند سازی، امکانات و زیرساخت‌های اجتماعی و محلی، مشارکت، اقدامات اجتماعی-فرهنگی - ۲۶ متغیر	---

صورت گرفته، تعداد رفتارهای ضد اجتماعی، تعداد خانوارهای کم درآمد از متغیرهای همین حوزه با پرسش از خانوارهای نمونه سنجیده شده و متغیرهایی همچون طراحی ایمن، وجود کاربرهای مختلط، ایمنی پیاده، وجود پیاده‌راه از متغیرهای کیفیت محله با مشاهده و سنجش بر مبنای استانداردهای شهری صورت گرفته است.

تجزیه و تحلیل متغیرها و حوزه‌ها بر مبنای آستانه‌ها یا استانداردهای رایج در برنامه‌ریزی شهری و آستانه‌های تحلیلی رایج در ارزیابی اثرات اجتماعی SIA و عمدتاً با استفاده از آماره‌های توصیفی مرکزی میانگین و آماره‌های استنباطی تی تست برای معنی داری میانگین‌ها و آلفای کرنباخ و تست کی ام او و بارلت برای روابی و پایایی شاخص‌ها صورت گرفته است.

جدول شماره ۳: حوزه‌های ۹ گانه و متغیرهای منتخب و متغیرهای نهایی سنجیده شده

تعداد متغیرهای ارزیابی شده	تعداد متغیر منتخب	حوزه‌ها و متغیرها
۷	۸	حرکات جمعیت
۷	۹	آموزش
۸	۹	اشتغال و وضعیت اقتصادی
۵	۵	مشارکت
۲۳	۲۵	کیفیت محله
۱۳	۱۷	مسکن
۱۱	۱۲	هویت و حس مکان
۱۲	۱۷	سرمایه و اختلاط اجتماعی
۱۵	۱۵	زیرساخت‌های اجتماعی
۱۰۱	۱۱۷	جمع

جدول شماره ۴: الگوی تفسیر نتایج ارزیابی

امتیاز	شرح
۰-۱,۴۹	خیلی ضعیف
۱,۵-۲,۴۹	ضعیف
۲,۵-۳,۴۹	به سختی قابل قبول
۳,۵-۴,۴۹	خوب
۴,۵-۵	خیلی خوب

روش سنجش پایداری اجتماعی بر اساس چک لیست و با جمع جبری و محاسبه متوسط هر معیار در یک طیف ۵ گانه صورت گرفته که از کاملاً منفی با امتیاز یک آغاز و به کاملاً مثبت با امتیاز ۵ ختم می‌شود (جدول ۴). تمامی داده‌ها در طیف ۵ گانه امتیازدهی شده است که بخشی، با استفاده از پرسشنامه و نظرات مستقیم ساکنین بوده و بخشی نیز با بررسی اسناد، مشاهده و مصاحبه، توسط تیم تحقیق به صورت کارشناسی مشخص شده است. سپس بر اساس وزن هر یک از حوزه‌های ۹ گانه و متغیرهای سنجش که پیشتر توسط خبرگان به روش دلفی تعیین شده، نتایج تفسیر شده است.

شمشیری و محله شبیری-جی شهرداری (بناهای نوسازی شده و نشده) بوده است (جدول ۲). همچنین مسئولین و کارشناسان محلی (اعضاء شورایاری محله، مسئولین و مدیران ودستاند کاران محله و ناحیه و منطقه شهرداری، کارشناسان دفاتر خدمات نوسازی) در مرحله جمع آوری داده‌ها و مصاحبه‌ها و صاحب‌نظران در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده و توسعه پایدار (داشتن دو اثر علمی مرتبط) جامعه آماری مطالعه در مرحله تعیین اولویت و اعتبار شاخص‌ها بوده‌اند.

جدول شماره ۲: مشخصات محلات مورد بررسی

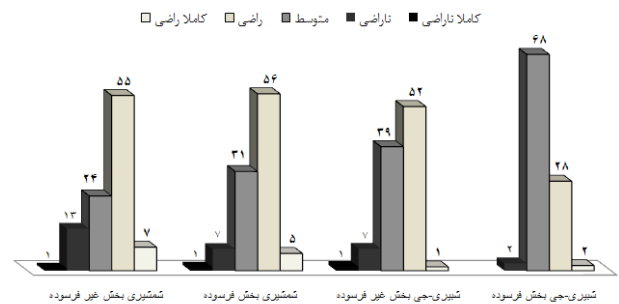
عنوان	محله شبیری-جی	محله شمشیری
موقعیت	جنوب غربی منطقه ۱۰ تهران	جنوب شرقی منطقه ۹ تهران
وسعت کل - وسعت بافت فرسوده (هکتار)	۹۴-۲۱	۹۴-۲۳
میزان نوسازی مسکن (از کل واحدهای فرسوده)	۳۶,۳٪	۵۴,۲٪
جمعیت ۱۳۸۵	۳۴۸۴۴	۲۲۸۸۵
جمعیت ۱۳۹۵	۳۶۲۹۷	۲۷۲۹۰
بعد خانوار	۳,۰۵	۳,۱۳
تعداد خانوار در واحد مسکونی	۱,۰۱	۱,۰۱
تراکم جمعیتی خالص - ۱۳۹۵ (نفر در هکتار)	۳۸۶	۲۹۱
ترکیب سنی	۰-۱۴ سال	۱۸٪
	۱۵-۶۴ سال	۷۳,۲٪
	۶۵ سال و بیشتر	۹٪
نسبت باسوادی	۹۱,۵٪	۹۳,۶٪

حجم نمونه در محله شمشیری با استفاده از روش کوکران با سطح خطای ۵ درصد، ۳۷۷ نفر و در محله شبیری ۳۷۵ نفر از سرپرستان یا همسران خانوارها بوده است. با این حال در مجموع ۷۱۶ پرسشنامه معتبر در این پژوهش مورد بررسی قرار گرفت. ۹ حوزه و ۱۱۷ متغیر استخراج شده بر اساس چارچوب منتخب، به شیوه دلفی از طریق ۱۶ خبره در حوزه متغیرهای اجتماعی و ۱۱ خبره در حوزه متغیرهای کالبدی به ترتیب طی سه و دو مرحله مورد نظر سنجی و تعیین اعتبار و اولویت شده‌اند. که مقرر بود همگی آن‌ها مورد بررسی قرار گیرد. اما با توجه به عدم دسترسی به داده‌های قابل استناد در نهایت ۱۰۱ متغیر مورد سنجش قرار گرفت که ۴۶ مورد از آن‌ها کاملاً از طریق پرسش‌نامه، ۱۴ مورد از آن‌ها از طریق مشاهده و اسناد و ۳۷ مورد از آن‌ها از طریق مصاحبه و اسناد تکمیل شد (جدول ۳ و جدول پیوست ۱). نحوه سنجش اثرات (نتایج یا پیامدها) در متغیرهای مختلف متفاوت بوده است بدین معنی که مثلاً در حالی که سنجش متغیرهایی همچون حس امنیت، آلودگی صوتی، تصور ساکنین از وضعیت رفاه محله، تراکم و نظافت محله از متغیرهای کیفیت محله، بر مبنای ادارک ساکنین و با استفاده از طیف لیکرت

یافته‌های پژوهش

مهم‌ترین یافته‌های تحقیق به تفکیک حوزه‌های ۹ گانه به ترتیب زیر است:

مسکن: در زمینه متغیرهای کیفیت مصالح و کیفیت ساخت، تبادل صوتی، رعایت استانداردهای محیطی، مناسبت برای معلولان جسمی، تراکم نفر در واحد مسکونی و رضایت کلی از مسکن، شرایط هر دو محله نسبت به قبل از نوسازی بهتر شده است. همچنین نرخ کفایت تسهیلات^{۳۳} (نرخ کفایت ۲،۲۲) و نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار^{۳۴} (نسبت متوسط ۱۱ در بافت‌ها) در محلات مورد نظر نسبت به ارقام متناظر شهر تهران (نسبت متوسط ۱۵ تا ۲۰ در شهر تهران) وضعیت بهتری داشته است. اما بی‌توجهی به بهسازی و نوسازی (تعمیر و نگهداری) و تمرکز صرف بر بازسازی در برنامه بازآفرینی و قیمت بالای اجاره مسکن در مقایسه با درآمد سالانه اهالی در محلات مورد مطالعه از نقاط ضعف موجود در این حوزه است. نتایج کلی این حوزه، وضعیت به سختی قابل قبول یا بینابین در هر دو محله مورد بررسی، را نشان می‌دهد.



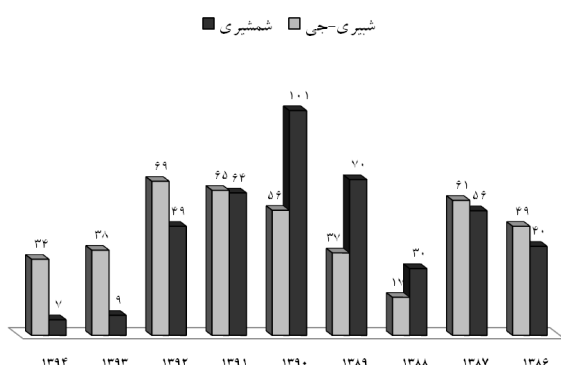
شکل شماره ۴: رضایت مندی از مسکن در محلات مورد مطالعه به تفکیک محدوده بافت فرسوده و غیر فرسوده

آموزش: در محله شمشیری-جی و نواحی مجاور (تاشعاع ۱۰۰ متر) ۱۳ مرکز و در محله شمشیری ۱۸ مرکز، تحت نظارت آموزش و پرورش وجود دارد که آموزش‌های رسمی از طریق آن‌ها ارائه می‌شود. سرانه کمتر از نیم مترمربع فضاهای آموزشی (استاندارد ملی ۲ تا ۷ مترمربع) در هر دو محله، در کنار نرخ بی‌سوادی نسبتاً بالا (۸ درصد در مقابل ۶/۸ استان) و سطح پایین تحصیلات دانشگاهی ساکنان (حدود ۲۰ درصد در مقابل ۳۰ درصد استان) وضعیت نامناسبی از شرایط آموزش در محلات مورد مطالعه ترسیم می‌کند اما از نظر ساکنان، شاخص کیفیت آموزش (تعداد دانش آموز در کلاس، کیفیت فیزیکی و تجهیزاتی مدارس و ارزیابی از کیفیت آموزشی مدارس با ضریب آلفای کرنباخ ۰،۶۹، ضریب کی ام او ۰،۵۲ و ضریب سازگاری بارتلت زیر ۰،۰۵) در وضعیت متوسط (محله شمشیری-جی ۳،۱۳ و محله شمشیری ۳،۲۸) قرار داشته و در هفت سال گذشته نیز بهتر شده است. آموزش‌های غیر رسمی که از طریق چند موسسه خصوصی و عمومی (سرای محلات، فرهنگسراها و مساجد) صورت می‌گیرد از نظر فراگیر بودن، رضایت از کیفیت آموزش و آموزش‌های رایگان و ارتباط با مباحث توسعه پایدار

از وضعیت نامناسب بر خوردار بوده است. عدم ارتباط برنامه‌های آموزشی غیررسمی با برنامه نوسازی محله، مهمترین مسئله در این زمینه است.

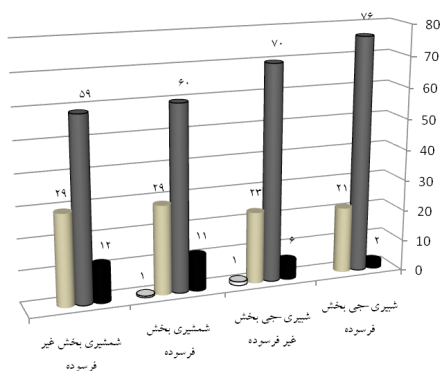
اشتغال و وضعیت اقتصادی: بیکاری در هر دو محله مورد بررسی، بسیار بالا (شمشیری-جی ۳۲ درصد و شمشیری ۳۴ درصد)، شاخص فقر درآمدی (تعداد شاغل در هر خانواده، هزینه و پس انداز هر خانواده، داشتن وسیله نقلیه با ضریب آلفای کرنباخ ۰،۴۰۱، ضریب کی ام او ۰،۶۰۴ و ضریب سازگاری بارتلت زیر ۰،۰۵) نشان از فقر گسترده با حدود ۷۷ درصد و فقر نسبی یا قابلیت (فقر درآمدی + رفتن به رستوران با اعضای خانواده در طول یک ماه، رفتن به آزمایشگاه برای چکاپ سلامتی در طول یک سال گذشته، سطح سواد سرپرست خانوار با ضریب آلفای کرنباخ ۰،۵۲۵، ضریب کی ام او ۰،۷۳۲ و ضریب سازگاری بارتلت زیر ۰،۰۵) حتی وضعیت بحرانی‌تر (حدود ۹۰ درصد) دارد. تعداد پروانه‌های صادره در دو محله نشان دهنده موفقیت نسبی در نوسازی بناهای مسکونی (شمشیری-جی ۳۶ درصد و شمشیری ۵۴ درصد) است. اما میزان اشتغال مستقیم ایجاد شده از برنامه نوسازی برای اهالی دو محله در سطح بسیار نازل (شمشیری-جی ۱،۹ درصد و شمشیری ۰،۳ درصد) است. در عین حال در محلات مورد مطالعه هیچگونه برنامه‌ای برای ایجاد اشتغال، نهادسازی برای ایجاد اشتغال و یا تامین فضا برای کسب و کارها صورت نگرفته است.

وضعیت این حوزه با توجه به شرایط نامناسب موجود و نبود راهکارهایی برای احیاء اقتصادی محلات در برنامه نوسازی، در هر دو محله نامناسب (شمشیری-جی ۱،۵۶ و شمشیری ۱،۵۸) است و با توجه به اهمیت آن (نیازهای پایه) از جمله ضعف‌های اصلی برنامه نوسازی است که ممکن است در صورت تداوم به صورت جاری، کل برنامه نوسازی را با ریسک عدم موفقیت مواجه کنند.

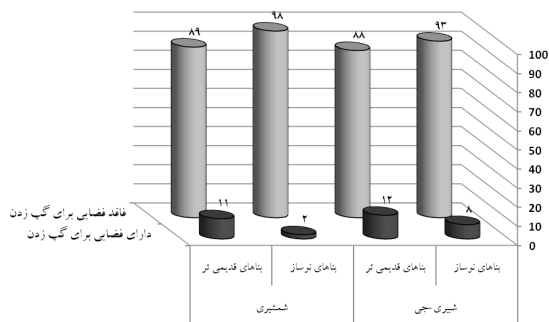


نمودار شماره ۵: تعداد پروانه‌های صادره در بافت فرسوده محلات مورد مطالعه ۱۳۸۶-۱۳۹۴؛ مأخذ: سازمان نوسازی شهر تهران

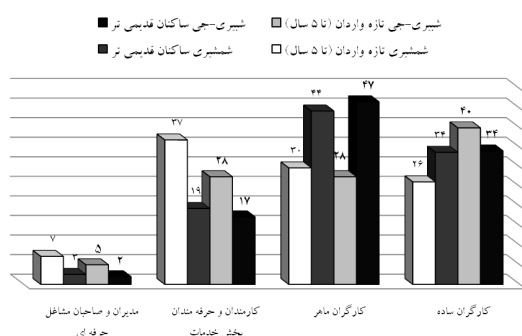
زیرساخت‌های اجتماعی: مراکز آموزشی و امکانات گذران اوقات فراغت در مفهوم جامع آن بعنوان زیرساخت‌های اجتماعی در محلات مورد مطالعه، بررسی شده است. نتایج نشان می‌دهد که علاوه بر کمبودهای جدی در زمینه مراکز آموزشی که بیشتر عنوان شد در زمینه فضاهای ورزشی (سرانه زیر ۰،۳۵ مترمربع در مقابل استاندارد ۱،۲ تا ۲ مترمربع)، خدمات ورزشی متناسب



نمودار شماره ۶: میزان جمعیت محلات مورد مطالعه از نظر ساکنان



نمودار شماره ۷: وجود فضایی برای گپ زدن در بناهای نوساز (تا ۵ سال) و قدیمی تر در محلات مورد مطالعه



نمودار شماره ۸: توزیع سرپرستان خانوار بر حسب طبقه شغلی در محلات مورد بررسی به تفکیک ساکنان قدیمی تر و تازه وادان به محل

در وضع موجود طبقه شغلی حدود ۸۰ درصد ساکنان محلات مورد بررسی، کارگر و کارگران ماهر است، این نسبت در بین تازه واردان (سابقه سکونت ۵ سال و کمتر) به کمتر از ۷۰ و حدود ۵۰ درصد کاهش می یابد یعنی در بین تازه واردان کارمندان، مدیران و صاحبان مشاغل و حرفه مندان از بخش خدمات سهم بیشتری دارند. سطح تحصیلات و شاخص مصرف فرهنگی (تلفن هوشمند، رفتن به رستوران، چکاپ سلامت و خواندن روزنامه و مراجعه به سایت خبری با ضریب آلفای کرنباخ ۰،۵۲۰، ضریب کی ام او ۰،۶۲۶ و ضریب سازگاری بارتلت زیر ۰،۰۵) تازه واردان نیز نسبت به ساکنان قدیمی محلات بیشتر بوده است اما دارائی ایشان نسبت به قدیمی ها کمتر است. تحلیل طبقاتی ساکنان محلات نشان داد که در محله شمشیری طبقه متوسط در وضعیت مناسب از نظر سهم از کل جمعیت محله و در شیری-جی وضعیت نامناسب (با حدود ۲۰ درصد) و مخصوصاً در بخش فرسوده آن بسیار نامناسب (با حدود ۱۲ درصد) است. با این

با استطاعت اهالی، فضاهای بازی کودکان، کتابخانه و حتی امکانات مذهبی (سرانه زیر ۰،۱۲ مترمربع در مقابل استاندارد ۰،۵ تا ۰،۷۵ مترمربع) در وضع موجود کمبودهای جدی وجود دارد که با افزایش تراکم جمعیتی ناشی از نوسازی، انتظار وخیم تر شدن شرایط نیز قابل پیش بینی است. با این حال محلات مورد نظر در زمینه بازارهای محلی و امکانات پذیرایی از وضعیت مناسب برخوردار و با عملیاتی شدن ایده هایی همچون خانه اسباب بازی در سرای محلات، به حداقلی از خدمات مراقبتی یارانه ای از کودکان دست یافته اند.

کیفیت محله: تراکم جمعیتی محلات مورد مطالعه (۳۸۶ و ۲۹۱ نفر در هکتار) از نظر حدود ۷۵ درصد از ساکنان زیاد و یا خیلی زیاد است. از نظر ۹۰ درصد ایشان در طی هفت سال گذشته تراکم جمعیتی زیادتر نیز شده است. با توجه به ادراک ساکنان از میزان تراکم و پیش بینی افزایش تا حدود ۵۰۰ نفر در هکتار با اتمام نوسازی و اثرات این موضوع بر بدنامی محلات و افزایش رفتارهای ضد اجتماعی و جرم که در تجارب جهانی نوسازی به تواتر تجربه شده است این موضوع از مسائل کلیدی در برنامه نوسازی بافت های فرسوده است که موفقیت و عدم موفقیت برنامه، تا حدود زیادی تحت تاثیر نحوه مدیریت آن است. در وضع موجود برنامه نوسازی با افزایش تراکم و اعطاء تراکم های تشویقی، در واقع درصد ایجاد انگیزه اقتصادی با استفاده از منابع نداشتی محلات (ظرفیت افزایش تراکم) است که پیش بینی اثرات منفی آن بر شهرت محله و افزایش ناهنجاری های اجتماعی دشوار نیست.

با این حال در زمینه رفتارهای خشونت آمیز و وقوع جرم، وضعیت محلات در شرایط موجود مناسب و حتی از نظر ساکنان در طی ۷ سال گذشته بهتر نیز شده است. در عین حال از نظر حس امنیت، زیرساخت های امنیت، تعدد رفتارهای ضد اجتماعی و تعداد بزهکاران وضعیت هر دو محله به سختی قابل قبول است. کیفیت محلات از نظر فضای باز شامل فضای سبز (سرانه ۲۵ و ۷۳ سانتی مترمربع در مقابل استاندارد ۸ مترمربع) و معابر (حدود ۷ مترمربع در مقابل ۲۰ مترمربع استاندارد ایران)، تامین ایمنی پیاده، آلودگی صوتی و امکانات ویژه گروه های خاص و زنان بسیار نامناسب بوده است.

اختلاط اجتماعی: در بحث از سرمایه اجتماعی، یافته های پژوهش سطح متوسط اعتماد به همسایگان (شیری-جی ۳،۱۶، شمشیری ۳،۴)، اعتماد عمومی (راستگویی ساکنان محله، شیری-جی با میانگین ۳،۱۹ و شمشیری ۳،۱۸) و ارتباط با بستگان (شیری-جی ۲،۶۶، شمشیری ۲،۸۳) و سطح پایین ارتباط با همسایگان (شیری-جی ۲،۳۵، شمشیری ۲،۴۳) و اعتماد به شهرداری (شیری-جی ۲،۶۲، شمشیری ۲،۴۸) را نشان می دهد. سطح اعتماد به همسایگان و اعتماد به شهرداری در هفت سال گذشته کاهش نیز یافته است.

و طراحی و معماری متمایز کننده‌ی محلی، در بهترین شرایط با روند کنونی، یکسان‌سازی در طراحی و معماری شهر با بی توجهی به هویت‌های محلی کلانشهر تهران خواهد بود.

حركات جمعیت: متوسط سابقه سکونت در محلات مورد بررسی ۲۲ سال است که در محدوده فرسوده محلات تا ۲۶ سال نیز افزایش می‌یابد. سهم ساکنان تازه‌وارد و با سابقه سکونت کم (کمتر از ۷ سال) اندکی بیش از ۴۰ درصد است. نرخ سالانه خروج از محله در محله شمبیری-جی زیاد (۱۴ درصد) ولی در بخش فرسوده آن کم و در محله شمبیری نیز نرخ خروج از محله کم (۳ درصد) است از این نظر وضعیت محله مناسب ارزیابی شده است. نسبت مسکن ملکی در هر دو محله در حدود ۶۸ درصد و مسکن پدري حدود ۵ درصد است که مناسب ارزیابی شده است. جمعیت هر دو محله با توجه به سهم کم افراد زیر ۱۵ سال و سهم بیشتر افراد بالای ۶۵ سال، نسبت به جمعیت تهران، نسبتاً پیر است اما با نظر به جوانی جمعیت تازه‌وارد به محلات، روند موجود مناسب است.

مشارکت: با وجود تعداد قابل ملاحظه تشکل‌های مردم نهاد (مخصوصاً هیئت‌ها و خیریه‌ها) و سهم بالای مشارکت در انتخابات (حداقل در محله شمبیری-جی با ۶۷ درصد)، عدم شناسایی حق مشارکت و نبود یا ضعف مکانیزم‌های مشارکتی موجود، وضعیت کلی این حوزه را نامناسب کرده است. استفاده از عبارتهایی از قبیل کارراه‌بنداز، مخبر و گزارش‌گر از طرف شورایارهای محلات در مصاحبه‌ها، نشان‌دهنده ضعف آشکار در فرایندهای موجود مشارکتی است.

نتیجه‌گیری

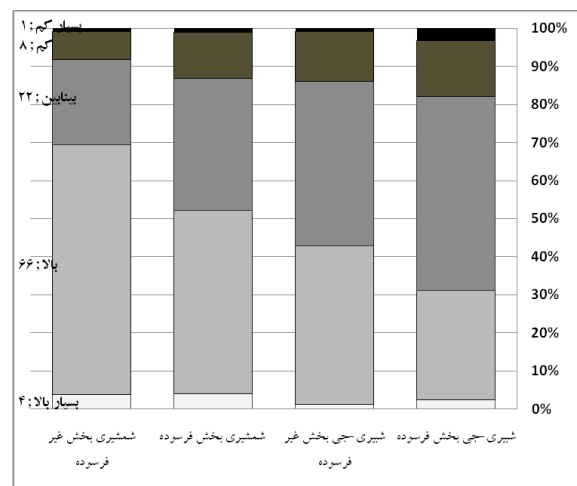
نتایج کلی ارزیابی پایداری اجتماعی که در جدول ۵ منعکس شده است بر اساس سطح نیازها و بر مبنای امتیاز کسب شده‌ی هر حوزه در کل محله، محدوده بافت فرسوده و محدوده غیر فرسوده هر دو محله به یکی از رنگ‌های خاکستری کم رنگ و پررنگ، سفید، نیک‌مداری کم‌رنگ و پررنگ درآمده است.

در نگاه اجمالی به یافته‌های به دست آمده می‌توان نتیجه گرفت که در برخی از حوزه‌ها برنامه نوسازی به پایداری بیشتر محلات و در اغلب حوزه‌ها به ناپایداری و یا حداقل عدم تاثیر در وضعیت اجتماعی محلات منجر شده است که بر اساس الگوی تحلیلی مذکور در این مطالعه، به ترتیب زیر قابل ارائه است.

خیلی خوب و خوب: امتیاز کل کسب شده‌ی هیچ یک از حوزه‌های ۹ گانه پایداری اجتماعی، در محلات مورد بررسی، نشان‌دهنده‌ی وضعیت خیلی خوب و خوب نیست هر چند برخی از متغیرهای درون حوزه‌ها، شرایط خیلی خوب و خوب را نشان می‌دهد. برای مثال از ۱۳ متغیر حوزه مسکن، متغیر نرخ کفایت تسهیلات در هر دو محله با ۵ امتیاز وضعیت خیلی خوب و مناسب بودن بنا برای معلولان با امتیاز ۴،۱۵، تراکم جمعیت در واحد مسکونی با امتیاز ۴،۰۴، تعداد خانه‌های خالی با امتیاز ۴،۰۱ و

حال سهم بیشتری از تازه‌واردان به محلات (۳۰ و ۴۱ درصد) متعلق به طبقه متوسط با سرمایه فرهنگی هستند که بطور بالقوه بعنوان عاملی در افزایش تحول اجتماعی، توانمندسازی و ارتقاء دربرگیری و همستگی اجتماعی ارزیابی می‌شود.

هویت و حس مکان: برای سنجش حس تعلق به محله میزان موافقت یا مخالفت ساکنان در زمینه دو عبارت، "محله ما جای خوبی برای زندگی کردن است" و "وقتی در محله هستم فکر می‌کنم در خانه خودم هستم" پرسیده شد. بر اساس شاخص مرکب از دوسوال فوق (با ضریب آلفای کربناخ ۰،۸۴۹، ضریب کی ام او ۰،۵۰۰) حس تعلق در محله شمبیری مناسب و در محله شمبیری-جی در حد متوسط است. ۱۵ درصد اهالی شمبیری جی و ۱۱ درصد شمبیری نیز تمایل به ترک محله دارند. در برنامه نوسازی هیچگونه تمهیدی برای ترغیب ساکنان به ماندن در محله پیش‌بینی نشده است همچنین به صورت برنامه‌ای تلاشی برای بازسازی تدریجی نشده است برای مثال هیچ حمایتی از تعمیر و بهسازی در بسته تشویقی پیش‌بینی نشده و حتی ساز و کار بسته‌های تشویقی به گونه‌ای است که مالکان بناهای با کیفیت قابل قبول و متمایل به حفظ و نگهداری را نیز تحت فشار برای تخریب و بازسازی قرار می‌دهد. این در حالی است که بر اساس تجارب نوسازی برای حفظ و تداوم هویت در بافت، احیاء تدریجی بافت با حمایت از تعمیر و نگهداری بناها، مد نظر قرار می‌گیرد. فرض بر این است که در هر بافت شهری (حتی تخریب شده بر اثر جنگ) عناصری وجود دارد که با حداقل مداخله (بهسازی) و یا مداخله با حفظ ساختار و هویت اثر (نوسازی) قابل احیاء است. حمایت از تعمیر و نگهداری علاوه بر اثرات مشخص بر حفظ هویت به منظور جلوگیری از جابجایی جدی جمعیت در بافت‌ها (در اثر اعیان‌سازی) نیز توصیه می‌شود.



نمودار شماره ۹: حس تعلق در بین پاسخگویان در محلات مورد مطالعه به تفکیک محدوده فرسوده و غیر فرسوده محلات

در برنامه نوسازی به رغم وجود حمایت از طراحی و اجرای نما مطابق با الگوهای ایرانی و اسلامی، به دلیل عدم پیش‌بینی مکانیزم‌هایی برای شناسایی نگاره‌های^{۲۵} محلی یا منطقه شهری

متغیرهای کیفیت ساخت و مصالح، نسبت مسکن ملکی، قیمت مسکن و سطح رضایت از مسکن، کم و بیش در هر دو محله از وضعیت نسبی خوب برخوردار بوده اند.

به سختی قابل قبول: از ۹ حوزه مورد بررسی، بر اساس امتیاز کل کسب شده، ۵ حوزه مسکن، آموزش، سرمایه و اختلاط اجتماعی، هویت و حس مکان و حرکات جمعیت در هر دو محله از وضعیت به سختی قابل قبول (امتیاز ۲،۵ تا ۳،۵ از ۵) برخوردار بوده‌اند. حوزه زیرساخت‌های اجتماعی در هر دو بخش فرسوده و غیر فرسوده محله شبیری-جی و بخش فرسوده محله شمشیری و حوزه کیفیت محله در کل و بخش غیر فرسوده شمشیری از وضعیت به سختی قابل قبول برخوردار بوده است.

وضعیت ضعیف و خیلی ضعیف: حوزه اشتغال و وضعیت اقتصادی در هر دو محله از وضعیت ضعیف، حوزه مشارکت در محله شبیری-جی ضعیف و شمشیری بسیار ضعیف و کیفیت محله در شبیری-جی و زیرساخت‌های اجتماعی در محله شمشیری از وضعیت ضعیف و نامناسب برخوردار بوده است. ضمن اینکه وضعیت ضعیف و بسیار ضعیف در خصوص برخی از متغیرهای سایر حوزه‌ها نیز مصداق داشته است.

نتایج ارزیابی حوزه اشتغال و وضعیت اقتصادی بعنوان یکی از حوزه‌های بحرانی، نشان می‌دهد در هر دو محله در کل و متغیرهای نرخ اشتغال پایین، فقر گسترده، توجه به نهادسازی، تامین فضاهای کسب و کار و برنامه برای اشتغالزایی و ایجاد ارتباط بین ساخت و سازهای حمایت شده و تولید شغل برای ساکنان این محلات از وضعیت بسیار نامناسب برخوردارند که به رغم تحرک نسبی در ساخت و ساز و صدور پروانه‌های ساخت، در شرایط محلات از نظر اشتغال و وضعیت اقتصادی تغییری ایجاد نکرده است.

بر اساس نتایج این مطالعه مشارکت نیز از حوزه‌هایی بحرانی

برنامه نوسازی است که در محله شمشیری از وضعیت بسیار نامناسب و در محله شبیری-جی از وضعیت نامناسب برخوردار بوده است. عدم ارائه اطلاعات کافی از برنامه‌های در دست اجرا و آتی به صورتی که ساکنین از آن مطلع باشند (عدم نمایش عمومی طرح‌ها و پروژه‌ها در مراحل مختلف پیش و حین برنامه‌ریزی و اجرا)، عدم شناسایی جایگاه افراد و ساکنین در مراحل مختلف برنامه‌ریزی و اجرای طرح با عدم پیش‌بینی و دعوت عمومی از افراد ذی نفع در مراحل مختلف تصمیم‌گیری و عدم تعریف مکانیزمی برای اعتراض و امکان توقف و یا اصلاح پروژه‌ها در شهرداری و دستگاه‌های اجرایی دیگر به جز اقدام از طریق دستگاه قضایی در کنار سطح پایینی از مسئولیت و مشارکت نمایندگان محلی (شورایارها) و عدم ملاحظه نقش و ظرفیتهای تشکل‌های مردم نهاد، انجمن‌ها و هیئت‌ها که در محلات فوق به تعداد قابل توجه وجود دارد، حوزه مشارکت در برنامه نوسازی و احیاء بافت‌های فرسوده را با شرایط بسیار نامناسب مواجه کرده است.

وضعیت نامناسب اقتصادی و اشتغال و وضعیت به سختی قابل قبول مسکن و آموزش از نیازهای پایه در محلات نوسازی شده، وضعیت نامناسب هر دو محله در زمینه کیفیت محله از نیازهای میانی و مشارکت از نیازهای غائی و اثرات محدود برنامه بازآفرینی در سایر حوزه‌ها و پیش‌بینی روندها (مثل افزایش تراکم جمعیت و روند بسیار کند در تامین زیرساخت‌های اجتماعی) نشان می‌دهد که برنامه بازآفرینی به جامعیت برنامه و اثرات اجتماعی و اقتصادی آن بر محلات شهری توجه کافی نداشته است. بر مبنای اصول توسعه پایداری اجتماعی که حفظ و ارتقاء موزون جامعه محلی را با رعایت آستانه‌ها و توازن سرمایه ای مد نظر دارد برنامه بازآفرینی با عملکرد خود در این دو محله، به توسعه ناموزون و ناپایداری از نظر اجتماعی، حتی در تامین

جدول شماره ۵: ارزیابی حوزه‌های پایداری اجتماعی در محلات مورد مطالعه

سطح نیازها	حوزه ها	شبیری-جی			شمشیری		
		کل	محدوده فرسوده	محدوده غیر فرسوده	کل	محدوده فرسوده	محدوده غیر فرسوده
نیازهای پایه	مسکن	۳،۲۴	۳،۱۹	۳،۲۲	۳،۴۴	۳،۴۳	۳،۴۳
	آموزش	۲،۵۵	۲،۵۲	۲،۵۶	۲،۶۹	۲،۷۱	۲،۷۱
نیازهای میانی	اشتغال و وضعیت اقتصادی	۱،۵۶	۱،۴۵	۱،۵۸	۱،۵۸	۱،۵۸	۱،۵۹
	زیرساخت‌های اجتماعی	۲،۶۲	۲،۵۷	۲،۵۸	۲،۴۸	۲،۵۲	۲،۴۵
نیازهای غائی	کیفیت محله	۲،۴۳	۲،۲۹	۲،۴۹	۲،۵۶	۲،۴۷	۲،۶
	سرمایه و اختلاط اجتماعی	۲،۸۳	۲،۶۸	۲،۹۵	۳،۰۲	۲،۹۳	۳،۰۴
	هویت و حس مکان	۲،۸۷	۳،۰۲	۲،۸۴	۲،۹۸	۳،۰۳	۲،۹
	حرکات جمعیت	۲،۸۱	۳،۰۱	۲،۷	۳،۱۲	۳،۱۱	۳،۰۶
	مشارکت	۲،۴۴	۲،۴۹	۲،۴۱	۱،۴۸	۱،۵۲	۱،۴۳

6. Sustainable Development
7. Sustainability
8. Nachhaltigkeit the German term for sustainability
9. World Commission on Environment and Development
10. Our Common Future
11. Brundtland Commission
12. "strong" and "weak" sustainability
13. Triple Bottom Line
14. 3P –Profit-Planet-People
15. corporate social responsibility
16. Profit
17. Planet
18. people
19. functional
20. capital

۲۱. کال آنتونیو و دیکسون (۲۰۱۱)، برملی و همکاران (۲۰۰۹)، آنسل و تامسون (۲۰۰۸)، گالیچیکوف و بدینا (۲۰۱۲)، اداره برنامه‌ریزی نوسازی بلمرمر (۲۰۰۸)، مک و پیکاک (۲۰۱۱)، چیو (۲۰۰۳)، چان و لی (۲۰۰۸)، رفیعیان و میرزاخانلی (۲۰۱۴)، کال آنتونیو و دیکسون (۲۰۰۹)
۲۲. عوارض یا اثرات به نتایج مستقیم و پیامدهای بلندمدت‌تر برنامه و سیاست بازآفرینی شهری (شامل بسته تشویقی و سایر اقدامات هم‌راستا با بازآفرینی محلات) در حوزه‌های اصلی پایداری اجتماعی (نه حوزه) در محلات شمیرانی و شمیرانی-جی تعبیر شده است.
۲۳. نسبت بین اندازه وام یارانه‌ای به پیش پرداخت اجاره یک واحد مسکونی کوچک در یک محدوده جغرافیایی مشخص
۲۴. نسبت قیمت مسکن به در آمد سالانه خانوار (هزینه بعلاوه پس انداز) که به قدرت خرید مسکن تعبیر می‌شود
25. Motif

فهرست منابع و مراجع

۱. روستا، مریم (۱۳۹۱)، بازتعریف شاخص‌های فضای مؤثر بر ارتقاء پایداری اجتماعی در فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، پایان‌نامه دکتری با راهنمایی دکتر عبدالهادی دانشپور و دکتر اسماعیل شیعه، دانشگاه علم و صنعت.
۲. نبید، علیرضا (۱۳۹۳) معاون سازمان نوسازی شهر تهران از تغییر رویکرد نوسازی در بافت فرسوده از شاخص، <http://nosazi.tehran.ir/default.aspx/tabid=705&ArticleId=2812>
3. Ancell, S. and Thompson-Fawcett, M. (2008), The social sustainability of medium density housing: A conceptual model and Christchurch case study. *Housing Studies*, 23(3), 423-442. <http://dx.doi.org/10.1080/02673030802029990>
4. Bramley, G.; Dempsey, N.; Power, S.; Brown, C. and Watkins, D. (2009); Social sustainability and urban form: evidence from five British cities, *Environment and Planning A*, 41(9), 2125-2142. <http://dx.doi.org/10.1068/a4184>
5. Chan, E., and Lee, G. K. L. (2008), Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects. *Social Indicators Research*, 85(2), 243-256. <http://dx.doi.org/10.1007/s11205-007-9089-3>
6. Chiu, R. L. H. (2003), Social sustainability, sustainable development and housing development: The experience of Hong Kong. In: *Housing and Social Change: East-West perspectives* (eds, R. Forrest & J. Lee), pp. 221-239. Routledge, London.

نیازهای پایه منجر شده است. در صورت تداوم نوسازی به شکل کنونی، ناپایداری اجتماعی محلات در مفهومی که در اینجا توسعه یافت، یعنی توسعه ناموزون جامعه محلی با عدم رعایت آستانه‌ها و توازن سرمایه‌ای و عدم تامین برابری میان‌نسلی و بین‌نسلی، قابل پیش‌بینی است. با ناپایداری اجتماعی محلات، افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی و جرم، افزایش بی‌هویتی و کاهش حس تعلق و سطح اعتماد عمومی و با تمرکز بیشتر طبقات فقیر در این مناطق، احتمال آسیب به حسن شهرت محلات و بدنام شدن آن‌ها افزایش خواهد یافت و یا با عدم پیش‌بینی روشهایی برای ترغیب ساکنان قدیمی به تداوم سکونت در محله، فرایند نوسازی به اعیان‌سازی برخی از محلات منجر خواهد شد که با انتقال طبقات فقیر و ساکنان قدیمی متمول‌تر از این نواحی به نواحی دیگر، نتیجه، حل پایدار مسئله نخواهد بود.

نتایج این مطالعه نشان می‌دهد که برنامه بازآفرینی در این دو محله به رغم افزایش نوسازی و بهبود وضعیت مسکن و برخی از شاخص‌ها، با کم توجهی و بی توجهی به اغلب حوزه‌های اصلی پایداری اجتماعی، توسعه موزون و پایداری برای این دو محله را نوید نمی‌دهد. اما به استناد تجارب داخلی و جهانی موجود، امکان اصلاح برنامه بازآفرینی ممکن است که در اینجا پیشنهادت مطالعه برای حوزه‌های بحرانی تر اشتغال و وضعیت اقتصادی و مشارکت به صورت خلاصه ارائه شده است.

بر مبنای شناخت بدست آمده و تجارب موفق جهانی، برای رفع نقاط ضعف و ارتقاء پایداری اجتماعی و زندگی پذیر کردن محلات شهری راهکارهایی در زمینه اشتغال و وضعیت اقتصادی پیشنهاد شده است. تخصیص سهم نیروی کار محلی در پروژه‌های نوسازی با ابزارهای تشویقی شهرداری، حمایت از پیمانکاران محلی (ساکن محله)، ایجاد مراکز کارآفرینی، ایجاد مراکز خود اشتغالی و مراکز موقت عرضه کالاها، خانگی و نهادسازی برای تشویق به ایجاد اشتغال (از جمله معافیت چندساله از مالیات و بیمه) از جمله راهکارهای پیشنهادی در این حوزه بوده است. برای ارتقاء سطح مشارکت محلات، پیشنهاد شده است تا با تامین دسترسی آزاد به اطلاعات پروژه‌ها برای تمامی ساکنان و ذی‌نفع‌ها، تعریف حق مشارکت در مراحل مختلف اجرای پروژه‌ها، تهیه پیوست‌های فرهنگی و اجتماعی (اتاف) و تامین زیرساخت حقوقی و فنی دادخواست عمومی (Petition) اقدام به اصلاح برنامه نوسازی بافت‌های فرسوده در جهت ارتقاء پایداری اجتماعی گردد.

پی‌نوشت‌ها

1. Social-Mixing
2. Identity
3. Social Sustainability
4. Impact

۵. مراجعه به بسته‌های تشویقی جاری سازمان نوسازی تهران و فهرست پژوهشها و مقالات نشریات سازمان: <https://nosazi.tehran.ir>

25. Yiftachel, O., & Hedgcock, D. (1993), Urban social sustainability: the planning of an Australian city. *Cities* 10(2), 139-157. [http://dx.doi.org/10.1016/0264-2751\(93\), 90045-K](http://dx.doi.org/10.1016/0264-2751(93), 90045-K).
7. Colantonio Andrea and Dixon Tim (2011), *Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities*, A John Wiley & Sons, Ltd., Publication
8. Colantonio Andrea (2009), *Social Sustainability Assessment Framework* Oxford Institute for Sustainable Development (OISD), Workshop on Social Sustainability and Urban Regeneration ,Oxford 19-20 February 2009
9. Elkington, J. (1994), Towards the sustainable corporation: Win-win-win business strategies for sustainable development. *Calif. Manage. Rev.* 1994, 36, 90-100.
10. Hodgson , Nicole (2013), *Social Sustainability Assessment Framework*, Institute for sustainability and Technology Policy Murdoch University, presentation
11. Holden, M. (2012), Urban Policy Engagement with Social Sustainability in Metro Vancouver. *Urban Studies*, 49(3), 527-542. <http://dx.doi.org/10.1177/0042098011403015>
12. Golubchikov leg and Anna Badyina (2012), *SUSTAINABLE HOUSING FOR SUSTAINABLE CITIES: A POLICY FRAMEWORK FOR DEVELOPING COUNTRIES*, First published in Nairobi in 2012 by UN-Habitat
13. Kuhlman Tom and John Farrington (2010), What is Sustainability Sustainability 2010, 2, 3436-3448; doi:10.3390/su2113436 , mdpi.com/journal/sustainability
14. Leeming Karen (2010), *An Outline of Post-War Dutch Urban Regeneration Policy in Urban Regeneration Management International Perspectives* Edited by John Diamond, Joyce Liddle, Alan Southern and Philip Osei, Routledge 270 Madison Ave, New York, NY 10016.
15. Litting., B and Grießler E., (2005), *Social Sustainability :a catchword between political ragmatism and social theory*, Sustainable Development, No. 1-2, Vol. 8.
16. MAK Michael Y and Clinton J PEACOCK (2011), *Social Sustainability: A Comparison of Case Studies in UK, USA and Australia*, 17th Pacific Rim Real Estate Society Conference, Gold Coast, 16-19, Jan 2011.
17. Manzi Tony, Karen Lucas, Tony Lloyd Jones and Judith Allen (2010) ,*Social Sustainability in Urban Areas*, Earthscan publications
18. McKenzie, S. (2004), *Social sustainability: towards some definitions*. Hawke Research Institute, Working Paper Series No. 27, University of South Australia, Magill, South Australia.
19. Rafeian, M., M. Mirzakhali (2014), Evaluation of social sustainability in urban neighbourhoods of Karaj city, *International Journal of Architectural Engineering & Urban Planning*, Vol. 24, No. 2, December.
20. Rashidfarokhi A , L. Yrjänä, M. Wallenius, S. Toivonen, A. Ekroos & K. Viitanen (2018), *Social sustainability tool for assessing land use planning processes*, *European Planning Studies*, DOI: 10.1080/09654313.2018.1461811
21. Shruti Hemani, A. K. Das and Anirban Chowdhury (2016), Influence of urban forms on social sustainability: A case of Guwahati, Assam, *URBAN DESIGN International*. doi:10.1057/s41289-016-0012-x.
22. Spangenberg, J. H., & Omann, I. (2006), Assessing social sustainability: social sustainability and its multicriteria assessment in a sustainability scenario for Germany. *International Journal of Innovation and Sustainable Development*, 1(4), 318-348. <http://dx.doi.org/10.1504/IJISD.2006.013734>
23. The Bijlmermeer Renovation Planning Office (2008), *The Bijlmermeer Renovation*, the Municipality of Amsterdam, the City District of Amsterdam-Zuidoost, and Rochdale Housing Organisation.
24. WCED (1987), *Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future*, Transmitted to the General Assembly as an Annex to document A/42/427 - Development and International Cooperation: Environment.

Social Sustainability Assessment of Tehran City Renovated Neighborhoods

Case Study: Shamshiry and Shobiry-Ja Neighborhoods

Naghi Asgari *(Corresponding Author)

Assistant Professor, Development Science Center, Institute of Humanities and Social Studies, ACECR, Tehran, Iran.

* E-Mail: asgarilajayer@ihss.ir

Abstract:

The national regeneration program of urban fabrics has been promoted Since 2009 by advocacy measures including granting cheap construction credits and no permit fees in an annual encouraging package that with other neighborhood base promotion increased housing construction in determinate areas. However this question has been mentioned that whether this kind of regeneration will lead to more sustainable neighborhoods and communities, especially in term of social sustainability?The main goal was evaluation of direct result and long-run impacts of regeneration program on main aspects of social sustainability in two selected neighborhood of Tehran, Shamshiry and Shobiry-Ja. Following a relatively comprehensive discussion on literature review and theoretical issues, assessment framework of social sustainability fixed on 9 main aspects and more then hundred criteria which classified in 3 levels, based on Maslow's hierarchy of needs. Data of each criterion gathered by questionnaire (716 sample, 46 criteria), observation (14 criteria), interview and documents (37 criteria) and evaluated based on national urban standards and analytical thresholds which are prevalent in social impact assessment studies. Overall results show in a few aspects, regeneration program has made both neighborhoods more sustainable. However in many areas the program has leded to unsustainable outcomes for communities. Foreseeable trends shows, if the current direction insist to continue without improvements, will jeopardize all achievements of program and will make the social structure of neighborhoods unsustainable.

Keywords: Assessment, Social Sustainability, Tehran, Urban Regeneration.