

بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد رقابت‌پذیری

مطالعه موردی: شهر دو گنبدان

جلال کامران

مربی، گروه عمران و معماری، واحد گچساران، دانشگاه آزاد اسلامی، گچساران، ایران

jalalkamran11@yahoo.com

کرامت الله زیاری

استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران

پذیرش: ۱۳۹۷/۸/۲۵

دریافت: ۱۳۹۷/۴/۲۱

چکیده

بافت‌های فرسوده اغلب در محدوده‌های قدیمی، محروم شهری از نظر اجتماعی، اقتصادی و کالبدی قرار دارند. این عامل عدم پویایی و رونق اقتصادی حیات شهری در آنهاست. بافت‌های فرسوده به خاطر مشکلات، معضلات پاسخگوی نیازهای فعلی شهروندان نبوده و دچار افول عملکردی می‌باشند. روش پژوهشی با توجه به ماهیت موضوع، معیارهای رقابت‌پذیری، رویکرد حاکم بر این پژوهش، روش توصیفی-تحلیلی و پیمایشی با استفاده از مشاهده و مصاحبه است و به لحاظ هدف کاربردی است. علاوه بر این، به منظور تقویت پایه‌های نظری، دقت در گردآوری اطلاعات از روش‌های مطالعه اسناد و مدارک نیز بهره گرفته شده است. جامعه آماری کل شهر دو گنبدان در ارتباط نمونه‌ی آماری ۲۰۰ نفر ساکنان بافت فرسوده شهر دو گنبدان تعیین گردید. بعد از طراحی پرسشنامه با توجه به متغیرهای تحقیق (استراتژی و توان رقابتی، شرایط تقاضا و شرایط عوامل تولید) تعیین‌شده مورد پرسش قرار گرفت. نتایج تحقیق نشان می‌دهد: عوامل مربوط به مشارکت در صرفه‌جویی در مقیاس ۳/۳۰ درصد نزدیکی به دفاتر نوسازی و بهسازی با ضریب ۲/۷۹ درصد، عوامل دسترسی به نیروی انسانی متخصص برنامه‌ریزی شهری با ضریب ۲/۸۲ درصد بیشترین امتیاز بین شاخص‌های رقابت‌پذیری جهت تحقق بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر دو گنبدان کسب کرده اند؛ بدین ترتیب پیشنهادهایی هم چون تخفیف عوارض نوسازی، تشکیل دفاتر نوسازی و معافیت‌های مالیاتی به منظور افزایش تمایل بخش خصوصی به مشارکت در پروژه‌ها، حمایت و برنامه‌ریزی برای ایجاد نهادها و انجمن‌های اجتماعی مرتبط با مباحث بازآفرینی شهری در کلیه گروه‌ها و طبقات اجتماعی و... ارائه شده است.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، بازآفرینی، رقابت‌پذیری، شهر دو گنبدان

بیان مسئله

تحولات زندگی شهرنشینی در دهه‌های اخیر بافت‌های سنتی، قدیمی شهری را در معیارهایی هم چون اقتصادی، کالبدی، تأسیسات، تجهیزات شهری و... با مشکل مواجه ساخته است. این عوامل وقتی دست‌به‌دست هم می‌دهند، زمینه‌ی مناسبی برای فرسودگی این بافت‌ها را فراهم می‌کنند. روند شکل‌گیری بافت‌های فرسوده شهری در ایران از دهه ۱۳۰۰ صورت گرفته است. در این دوره ساختار سیاسی، اجتماعی و اقتصادی کشور نیز متحول شد؛ تعدادی از بناهای قدیمی به‌قصد بازآفرینی، نوسازی و.. تخریب شدند.

اگرچه بافت‌های فرسوده به خاطر مشکلات، معضلات پاسخگوی نیازهای فعلی شهروندان نبوده و دچار افول عملکردی می‌باشند. وجود بافت‌های فرسوده، یکی از اساسی‌ترین چالش‌های فرا روی شهرهای ایران طی دهه‌های اخیر است، از این رو، برنامه ریزان و مدیران شهری به مسئله‌ی بافت فرسوده در ایران توجه کرده‌اند.

در حال حاضر با ساخت‌وسازهای بی‌رویه در مناطق دیگر شهر، بافت‌های فرسوده در حال تبدیل شدن به مناطق مخروبه در این شهر می‌باشند. اگرچه در سال‌های اخیر بافت‌های فرسوده شهر مورد توجه قرار گرفته؛ مسئولین شهر را به این فکر واداشته است؛ هرچه سریع‌تر راجع به این مسئله چاره‌ای اندیشید. به‌غیر از مشکلاتی که در روند احیا و نوسازی بافت فرسوده شهردوگنبدان اخلاص ایجاد می‌کنند. خطراتی نیز همواره جان ساکنین این منطقه را تهدید می‌کند؛ از این جمله می‌توان به نا مقاوم بودن این منطقه در برابر حوادث طبیعی اشاره کرد. با توجه به موارد فوق‌الذکر، نظر به اینکه برنامه‌ریزی در هر زمینه‌ای مستلزم شناخت صحیح، دقیق آن موضوع است؛ نحوه برنامه‌ریزی نیز به نحوه تحلیل موضوع بستگی دارد، لذا در این پژوهش، باهدف بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر دو گنبدان با تأکید بر رویکرد رقابت‌پذیری مورد توجه است.

اهمیت و ضرورت تحقیق

بدین ترتیب بافت‌های فرسوده، به علت گذشت زمان و عدم سرمایه‌گذاری لازم در نگهداری و از آن‌ها با ویژگی‌های خاصی مواجه هستند؛ شامل موارد: عدم دسترسی به درون بافت، فقدان

تأسیسات زیر بنایی مناسب، مشکلات زیست‌محیطی و بالا بودن حجم آلودگی، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت، آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، جمعیت زیاد (تراکم بالای جمعیت)، تراکم ساختمانی کم‌دوام، ناامنی و معضلات اجتماعی (عندلیب، ۱۳۸۵: ۲) است، بازآفرینی آن ضروری به نظر می‌رسد.

از طرفی دیگر محلات شهری دو گنبدان دچار فرسودگی و پس‌زدگی ذهنی شده است، به‌طوری‌که شهروندان به دیگر محلات یا مناطق شهری مهاجرت می‌کنند. وضعیت کالبدی قابل‌قبول برای سکونت ندارند. سکونتگاه‌های فرسوده اگرچه در کاهش ارزش‌های انسانی، اعتقادی، بروز مسائل اجتماعی هم چون افول همبستگی ساختار اجتماعی، اقتصادی و کالبدی جز این مسائل است. بنابراین با بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر دوگنبدان می‌توان بسترسازی مناسبی برای ایجاد رقابت‌پذیری بین محلات شهری، با سرمایه‌گذاری مجدد، توسعه اقتصادی، ارتقای دانش فنی، رفع محدودیت‌های ارتقاء مزیت رقابتی، ارتقای بهره‌وری و... را فراهم آورد.

پیشینه تحقیق

در این قسمت به بررسی مطالعات گذشته در ارتباط با موضوع تحقیق پرداخته می‌شود تا جهت تعیین مسیر تحقیق و دست‌یابی به هدف کمک نماید:

عندلیب و همکاران، (۱۳۹۲) در مقاله‌ای تحت عنوان مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده‌ی شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا)، باهدف بررسی اهداف و اقدامات در دو برنامه، دلایل موفقیت لیورپول، عدم تحقق‌پذیری اهداف از پیش تعیین‌شده بافت خیام است. روش تحقیق توصیفی - تحلیلی و مقایسه‌ای و روش گردآوری اطلاعات در این پژوهش اسنادی، کتابخانه‌ای و مشاهده میدانی است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد: اتخاذ سیاست‌های کوتاه‌مدت و مقطعی، بدون برنامه‌ریزی منسجم و از پیش تنظیم‌شده، عدم مشارکت مردم از ابتدای طرح تا پایان و در نظر نگرفتن هویت تاریخی و موقعیت بافت خیام باعث شکست و عدم موفقیت در بازآفرینی خیام شده است.

فرج پور و همکاران، (۱۳۹۴) در مقاله‌ای تحت عنوان احیاء و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری

در راستای توانمندسازی زنان شهروند؛ مورد پژوهی: اقدامات شهرداری تهران، در این مقاله روش تحقیق توصیفی و تحلیلی و ارزیابی استدلالی به موضوع تغییر کاربری بافت‌های فرسوده برای مراکز تفریحی، اجتماعی و اقتصادی بانوان من جمله مراکز شهربانو پرداخته شده است. مرجع تحلیل آمار مرکز امور زنان شهرداری تهران و تحلیل ادبیات نظری در این رابطه بوده است. نتایج تحقیق نیز ضمن اشاره به میزان خدمات‌رسانی شهرداری تهران و امور زنان من جمله در طرح‌های توانمندسازی و مجموعه‌های شهربانو، به ارائه راهکارهایی در راستای توانمندسازی زنان سرپرست خانوار شهر تهران در حوزه وظایف شهرداری و مدیریت شهری تهران معطوف شده و پیشنهادهایی را در این رابطه مورد اشاره قرار داده است.

دستجردی و صادقی، (۱۳۹۵)، در مقاله‌ای تحت عنوان بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای - کارت امتیازی متوازن نمونه موردی: بافت فرسوده زینیه اصفهان، روش تحقیق اطلاعات مورد نیاز پژوهشی از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و استخراج از جلسات و پرسشنامه متخصصین و با تلفیقی روش تحلیلی شبکه‌ای (ANP) و روش کارت امتیازی متوازن (BSC) مورد مطالعه، بررسی و تحلیل قرار گرفت. پلان استراتژی دفتر محلی (ارتباط اهداف) ترسیم و میزان اثربخشی آن بر مبنای سنجه‌های تعریف شده از لحاظ کمی مورد وزن دهی و بررسی قرار گرفت. کمترین اثربخشی با نرخ ۰/۵۳۷. در منظر مالی و بیشترین اثربخشی با نرخ ۰/۷۶. در منظر رشد و یادگیری است و میزان اثربخشی کلی دفتر معادل ۰/۰۵۶. برآورد شده است. دستاوردهای پژوهش می‌تواند زمینه‌ساز تحلیل کمی و بازنگری بر اهداف، سیاست‌ها و اقدامات دفاتر محلی در بافت فرسوده باشد. عوامل مؤثر در عدم توفیق اقدامات دفتر محلی زینیه شامل روند کند اجرایی شدن ماده ۹ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، زمان بسیار زیاد تصویب در کمیسیون موضوع ماده ۵، اعمال نشدن سیاست‌های تشویقی، عدم اختصاص تسهیلات و بودجه مورد نیاز و عدم واگذاری اختیارات لازم توسط شهرداری اصفهان به این دفتر است.

تفاوت اصلی پژوهش حاضر با پژوهش‌های گذشته به‌کارگیری روش جدید و رویکردی که مشخص شده است. علاوه بر با توجه به هدف تحقیق جهت دستیابی به نتایج مطلوب و تجویز گر

با تحقیقات گذشته، برای پژوهش‌های بعدی سرآغازی نو است.

روش تحقیق

روش پژوهش با توجه به ماهیت موضوع، مؤلفه‌های رقابت‌پذیری، رویکرد حاکم بر این پژوهش روش توصیفی-تحلیلی و پیمایشی با استفاده از مشاهده و مصاحبه است. به لحاظ هدف کاربردی است. علاوه بر این، به منظور تقویت پایه‌های نظری، دقت در گردآوری اطلاعات از روش‌های مطالعه اسناد و مدارک نیز بهره گرفته شده است. جامعه‌ی آماری کل شهر دو گنبدان در ارتباط نمونه‌ی آماری ۲۰۰ نفر ساکنان بافت فرسوده شهر دو گنبدان تعیین گردید. بعد از تعیین (معیارها و شاخص‌های استراتژی - توان رقابتی، شرایط تقاضا و شرایط عوامل تولید)، پرسشنامه جمع‌آوری شد. شاخص‌های مشخص شده با استفاده از آزمون فریدمن و تی آزمون مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. در نهایت راهکارها و پیشنهادهایی نیز ارائه شده است.

مبانی نظری

بافت شهر^۱

شکل، اندازه و چگونگی ترکیب کوچک‌ترین اجزای تشکیل‌دهنده شهر، «بافت شهر» را مشخص می‌سازد (عبدالمهی، ۱۳۸۳). نوع چیدمان شهر و کالبد شهر که منظم یا نامنظم است را بافت شهر می‌نامند.

بافت هر شهر یا همان شکل، اندازه، چگونگی ترکیب کوچک‌ترین اجزای تشکیل‌دهنده شهر نیز در میزان مقاومت شهر در برابر تهاجم نظامی و دیگر بلاهای شهری مؤثر خواهد بود. به‌عنوان مثال می‌توان گفت بافت منظم و نامنظم بسته به نوع تهدید، از آسیب‌پذیری متفاوتی برخوردارند. به‌هرحال واکنش هر نوع بافت شهری در هنگام وقوع حوادث مختلف شهری در قابلیت‌های گریز و پناه‌گیری ساکنان، در امکانات امداد رسانی، در چگونگی پاک‌سازی و حتی اسکان موقت، دخالت

¹ Urban Texture

مستقیم دارد. دامنه تأثیر این ویژگی‌ها نه تنها در طراحی ساختمان بلکه در طراحی شهری و در مدیریت بحران نیز توسعه یافته و حائز اهمیت فراوان است (نشریه نظامی، ۱۳۸۴).

بافت فرسوده شهری

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود؛ که به دلیل فرسودگی کالبدی و همچنین برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب پذیر شده‌اند؛ از ارزش مکانی محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین، مالکین آن‌ها امکان نوسازی و بهسازی در آن‌ها وجود ندارد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۶۷). بافت‌های فرسوده معمولاً از کیفیت محیطی، زیست محیطی نازل، فضایی غیربهداشتی برخوردارند؛ گاهی آلودگی‌های ناشی از فقدان سیستم فاضلاب، آب‌های سطحی و جمع‌آوری زباله در آن‌ها دیده می‌شود. غالباً در بافت‌های فرسوده شمار ساکنان غیربومی و مهاجر از ساکنان اصیل بیشتر است. سکونت غیرمجاز، نسبت بالای استیجاری، ترکیب غیرمتعارف، شیوع اعتیاد، انواع ناهنجاری‌های رفتاری، بزهکاری، ناامنی، به‌ویژه برای کودکان و بانوان، از ویژگی‌های اجتماعی بافت‌های فرسوده است. بخش‌های قدیمی شهرها، روزگاری مهم‌ترین و بهترین محله‌های مسکونی شهرها بوده‌اند و اکنون نیز صدها عنصر با ارزش شهری در آن‌ها وجود دارد. بازارها که قلب اقتصادی و اجتماعی شهر به شمار می‌روند، در بافت قدیمی شهرها دایر هستند، هنوز در آن‌ها جنب و جوش مردم، تراکم روابط اجتماعی، سرزندگی فضاهای عمومی و رفتارهای مذهبی به چشم می‌خورد. لیکن چند اتفاق مهم موجب فرسودگی و ازکارافتادن بافت شهری در بخش قدیمی شده، شامل موارد زیر است:

الف- تغییر سیمای مسکونی بافت قدیمی به علت انتقال جمعیت اصلی از این بخش به سایر بخش‌های شهر و جایگزینی گروه‌های اجتماعی مهاجر، غیربومی و همچنین فزونی تراکم سکونتی در واحد مسکونی،

ب- تغییر کاربری واحدهای مسکونی به انبار و کارگاه، به دلیل کمبود فضا در ناحیه مرکزی شهری و ضرورت توسعه واحدهای تجاری و خدمات جانبی،

ج- مشکلات دسترسی و تنگناهای شبکه ارتباطی و تأسیسات زیر بنایی است (ابلقی، ۱۳۸۰، ۱۲۴-۱۱۳).

جدول ۱- مقایسه تفاوت‌های بافت فرسوده با بافت معمولی

بافت معمولی	بافت فرسوده
هر یک از مالکین به خواست خود اقدام به نوسازی ملک خود می‌کند.	اقدامات نوسازی، به صورت متمرکز برنامه‌ریزی و مدیریت می‌شود.
ساخت‌وساز امری جاری و تدریجی است و مهلت معین ندارد.	نوسازی، در مهلت معین (کوتاه یا میان‌مدت) باید اتمام یابد.
ساخت‌وساز جدید، در پلاک‌ها و به صورت جزئی انجام می‌شود.	نوسازی بافت فرسوده، کلیت ناحیه را مورد نظر قرار می‌دهد.
دگرگونی کل بافت مورد نظر نیست.	دگرگونی کل بافت مورد نظر است.
اجرای طرح در بافت معمولی نیاز به توجیه اقتصادی ندارد.	اجرای طرح در بافت فرسوده بسته به توجیه اقتصادی آن است.

منبع: (نگارنده، اقتباس از جهانشاهی، ۱۳۹۶)

بافت فرسوده و ویژگی‌های آن

ویژگی بافت‌های فرسوده عبارت‌اند از: فرسودگی کالبدی، عدم دسترسی به درون بافت فقدان تأسیسات زیربنایی، مشکلات زیست‌محیطی، بالا بودن حجم آلودگی فقر، محرومیت کمبود امکانات، گذران اوقات فراغت، آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، تراکم بالای جمعیت، ناامنی و معضلات اجتماعی است (جهان شاهی، ۱۳۸۲: ۲۷). در کل از ویژگی‌های بافت فرسوده می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

۱- عمر ابنیه: بیش از ۸۰ درصد از ساختمان‌ها در این‌گونه بافت‌ها دارای قدمتی بیش از ۵۰ سال می‌باشند، یا اگر در ۵۰ سال اخیر ساخته شده باشند، فاقد رعایت استانداردهای فنی لازم هستند؛ به‌گونه‌ای که غیراستاندارد بودن آن‌ها از ظاهر ساختمان‌ها نیز قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً قدرت مقاومت در مقابل زلزله‌ای با شدت متوسط را ندارند؛

۲- دانه‌بندی: ابنیه مسکونی واقع در این‌گونه بافت‌ها عمدتاً ریزدانه بوده و مساحت عرصه آن‌ها به‌طور متوسط کمتر از ۲۰۰ مترمربع است؛

۳- نوع مصالح: مصالح به‌کاررفته در این‌گونه بافت‌ها عمدتاً از انواع خشتی، خشت، آجر، چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی، عمومی مطلوب و فاقد سیستم سازه‌ای است؛

۴- تعداد طبقات: اکثر ابنیه در بافت‌های فرسوده یک یا دوطبقه هستند؛

۵- وضعیت دسترسی‌ها: بافت‌های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند؛ از ساختاری نامنظم برخوردارند؛ دسترسی‌های موجود در آن‌ها عمدتاً پیاده‌رو است، به‌گونه‌ای که اکثر معابر آن بن‌بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذپذیری در آن‌ها کم است؛

۶- وضعیت خدمات و زیرساخت‌های شهری : بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات زیرساخت‌ها فضاهای باز و سبز عمومی دچار کمبودهای جدی است. (جمال، ۱۳۸۶: ۲۲).

لزوم شناسایی و معیارهای تعیین بافت‌های فرسوده

شهر نیز مانند موجود زنده، از بافت‌هایی تشکیل شده که جهت عملکرد خاصی به وجود آمده‌اند. با مرور زمان و تغییر عملکردشان، فرسوده شده یا می‌میرند؛ اما همان‌گونه که در موجود زنده، با تجدیدشوندگی سلول، از مرگ بافت‌های زنده جلوگیری می‌شود، برای جلوگیری از مرگ بافت‌های شهری نیز، باید با شناسایی (گام اول)، به تجدیدشوندگی سلول و بازسازی بافت‌های فرسوده آن، تکیه کرد. امروزه وجود مناطق فشرده و فرسوده شهری از جمله واقعیت‌های شهرهای متوسط و بزرگ کشور است که به همراه خود، مسائل، مشکلات و نیازهای خاصی را ایجاد کرده‌اند. به طوری که بر تصمیم‌گیری‌های مدیران شهری اثرگذار بوده و بخش مهمی از فعالیت‌های آنان به بهبود شرایط و راهکارهای مناسب برای بالا بردن شرایط زندگی در این مناطق اختصاص یافته است (Wang, 2007, 737). فشردگی جمعیت در فضاهای تنگ و فقیرانه، به همراه نابرابری‌های اقتصادی، به تمرکز فقر و محرومیت اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی انجامیده است. رشد جرم، جنایت، افزایش میزان بزهکاری، ناهنجاری‌های اجتماعی، نتیجه طبیعی روند قطبی شدن مناطقی با بافت فرسوده و مناطق دیگر شهر بوده است. امکانات و منابع سازمان‌های مرتبط با امر نوسازی و بهسازی شهری، ایجاب می‌کند که پیش از هرگونه اقدام در رابطه با بافت‌های فرسوده یک شهر، با استفاده از شاخص‌ها و معیارهایی میزان فرسودگی مناطق مختلف شناسایی و سپس برای هرگونه اقدام سرمایه‌گذاری اولویت‌بندی شوند. کوهن معتقد است که هیچ ساختمانی نباید قبل از آن‌که برنامه‌ای برای آن و قلمرو اش وجود داشته باشد، تخریب شود و به آن "سیاست‌های تخریب" نام می‌گوید (دیوانیان، ۱۳۸۴: ۶۷)، بنابراین مداخله در بافت‌های فرسوده باید با برنامه‌ای از پیش تنظیم‌شده همراه با شناسایی موشکافانه‌ی آن‌ها صورت گیرد. و معیارهای تعیین بافت فرسوده در ادامه ذکر شده است:

۱. بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد؛

۲. بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن کمتر از ۶ متر باشد؛

۳. بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد آن کمتر از ۲۰۰ مترمربع باشد (عرب احمدی، ۱۳۸۶: ۱۷)

گونه‌های بافت‌های فرسوده

تعاریف گوناگونی در ارتباط با بافت‌های فرسوده ارائه شده است، که مهم‌ترین وجوه اشتراک در این تعاریف ناهمگونی و یا ناسازگاری شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی و تعارض آن‌ها با یکدیگر می‌باشند. به راین اساس جامع‌ترین طبقه‌بندی موجود از گونه‌های بافت‌های فرسوده، مشتمل بر دوازده قسم است که در زیر به آن اشاره شده است: (جهانشاهی، ۱۳۹۱: ۲۵)

- بافت‌های تاریخی و ارزشمند،
- بافت‌های قدیمی و کهنه،
- بافت‌های روستایی که در روند رشد شهر در بافت گسترده شهری ادغام شده‌اند؛
- بافت‌های بی‌شکل و پراکنده در حاشیه و حومه شهر؛
- بافت‌های با غلبه یک کاربری و کاهش تنوع کاربری از فعالیت‌های پرتنوع دیگر،
- بافت‌های بسیار گران و لوکس شهری در روند رشد شهر،
- بافت‌های شهری با ساکنان کم‌درآمد و فقیر و محروم از شغل،
- بافت‌های شهری آمیخته با کاربری‌های صنعتی، کارگاهی و خدمات فنی،
- بافت‌های هم‌جوار با انواع کاربری‌های ناسازگار شهری،
- بافت‌های محروم و متأثر از نارسایی‌های زیرساختی و دسترسی،
- بافت‌های شهری در معرض آلودگی‌های محیطی (هوا و زمین)،
- بافت‌های مسئله‌دار و ناامن اجتماعی در معرض جرم خیزی.

بازآفرینی شهری و تاریخچه آن

دهه ۱۹۹۰ میلادی با بازنگری در همه زمینه‌های علمی، فلسفی و هنری همراه است. به همین سبب نگاه به نوسازی و مرمت شهری نیز با بازنگری در مورد آنچه در دهه‌های پیش رخ داده است همراه

می‌گردد. مداخله ناشی از این نگاه با در نظر داشتن گذشته و با لحاظ کردن هویت تاریخی دوره‌های متفاوت، تولید هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی امروزی را در دستور کار خود قرار داده است. مفهوم مرکزی مرمت شهری در این دورها معاصر سازی شهر یا بازآفرینی شهری، چاره‌جویی نو در فرآیند دگرگونی شهری تدارک می‌کند. بر این اساس مرمت شهری مفهومی جامع پیدا می‌کند. مفهومی که بهبود، توان‌بخشی بافت‌های کهن، در همه ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی - فرهنگی را مدنظر قرار می‌دهد (حبیبی، ۱۳۸۴). به بیانی دیگر دهه ۱۹۹۰، مرمت شهری نوعی رویکرد مداخله‌ای که با نگاه به گذشته، بدون پاک‌سازی هویت‌های تاریخی دوره‌های مختلف، به خلق هویت جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان حاضر می‌پردازد را در دستور کار خود قرارداد (حاجی پور، ۱۳۸۶: ۱۸). بازآفرینی شهری در دوره حاضر بر پایه توسعه بازار، کارآفرینی، رقابت بین مناطق، دیگر شهرها در سطح ملی و جهانی جهت جذب سرمایه‌گذاران داخلی است. بدین ترتیب بازآفرینی پروژه‌های با مشارکت سرمایه‌گذاران به‌عنوان هدفی مشخص برای کاهش جرم و جنایت درون‌شهری، اجرای سیاست‌های جامعه‌پذیری و... در دستور کار قرار گرفته است (Atkinson and Helms, 2007, 61-62). بازآفرینی شهری مسیری برای سازمان‌دهی مجدد، ارتقاء سایت‌های موجود به‌جای برنامه‌ریزی جدید و احیای مناطق محروم شهری سابق که تحت فشار قرار گرفته‌اند مورد توجه است (Houck, et al, 2015, 7). بازآفرینی شهری اساساً یک فرآیند تمرکز بر روی تمام عناصر یک منطقه است، که نه تنها به ساخت یک شهر سازگار با محیط‌زیست بلکه راهکار برابری اجتماعی و رشد اقتصادی که به‌صورت همه‌جانبه در فضای پایدار شهری منجر می‌شود (Mehdipour, Rashidinia, 2013, 178).

جدول ۲- رویکردهای مواجهه با بافت‌های ارزشمند فرهنگی - تاریخی در دوره‌های مختلف

دوره زمانی	دهه ۱۹۵۰ میلادی	دهه ۱۹۶۰ میلادی	دهه ۱۹۷۰ میلادی	دهه ۱۹۸۰ میلادی	دهه ۱۹۹۰ میلادی
نوع سیاست	بازسازی ^۶	باز زنده سازی ^۵	نوسازی ^۴	باز توسعه ^۳	باز آفرینی ^۲
راهبرد ^۱ و جهت‌گیری اصلی	پاک‌سازی نواحی مخروبه و ساخت مسکن بلندمرتبه با استفاده از فنون ساخت صنعتی - توسعه در حومه شهر	تأکید بیشتر بر نواحی درون شهر - کوشش‌های آغازین برای احیاء	تمرکز بر باز نوسازی نواحی مرکزی شهرها - افزایش توجه به نواحی محروم	پروژه‌های مهم و فراوان توسعه و باز توسعه - پروژه‌های اقتدارگرایانه نمادین - پروژه‌های ^۷ خارج شهر	حرکت به‌سوی شکلی جامع‌تر از سیاست و کاربست - تأکید بیشتر بر راه‌حل‌های یکپارچه
عوامل و ذینفعان کلیدی	- دولت ملی و محلی در درجه نخست - توسعه‌دهندگان و پیمانکاران بخش خصوصی	حرکت به‌سوی تعادل بیشتر میان بخش‌های عمومی و خصوصی	- تمرکز دایی در دولت محلی - نقش رو به رشد بخش خصوصی	- کاهش قدرت دولت‌های محلی - تأکید بر بخش خصوصی و نمایندگی‌های خاص - رشد شراکت دولت مرکزی و بخش خصوصی	شراکت میان بخش عمومی، خصوصی و اجتماع‌ها
سماح فضایی فعالیت	- تأکید بر سطوح محلی و سایت‌ها	پیدایش سطح منطقه‌ای فعالیت	در آغاز دهه، تأکید بر سطوح محلی و منطقه‌ای و سپس تأکید بیشتر بر سطح محلی	در آغاز دهه، تمرکز بر سایت‌ها و سپس تمرکز بر سطح محلی	- اتخاذ دیدگاه راهبردی - رشد فعالیت منطقه‌ای
تمرکز اقتصادی	سرمايه‌گذاري بخش عمومی به همراه شمول نسبي بخش خصوصی	ادامه سیاست‌های دهه ۱۹۵۰ به همراه تشویق بیشتر سرمايه‌گذاري بخش خصوصی	- پیدایش قیودی بر منابع بخش عمومی - شراکت نمایندگی‌های دولت محلی و مرکزی - رشد سرمايه‌گذاري خصوصی	چیرگی بخش خصوصی به همراه تأمین‌گزينشی دستمابه از سوی بخش عمومی	- تعامل بیشتر میان تأمین عمومی و خصوصی و تأمین خودخواسته دستمابه
محتوای اجتماعی	بهبود مسکن و استانداردهای زندگی	- بهبود وضعیت رفاهی - حرکت به‌سوی بهبود وضعیت اجتماعی	- عمل اجتماعی مینا و توانمندسازی ^۸ بیشتر	- خودیاری اجتماع به همراه پشتیبانی بسیار گزینشی دولت - تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد، توسعه تسهیلات ویژه اجتماعات و پروگرام‌های آموزشی، تنها از اواخر دهه ۱۹۸۰	تأکید بر نقش اجتماع

Regeneration^۲

Re development^۳

Renewal^۴

Revitalisation^۵

Reconstruction^۶

Project^۷

Strategy^۸

Empowerment^۹

تأکید کالبدی	پاک‌سازی و ساخت مسکن پرتراکم در نواحی درونی شهرها -توسعه پیرامونی	افزایش توجه به بهبود نواحی درون شهر	بازنوسازی گسترده‌تر نواحی شهری قدیمی نسبت به قبل	پروژه‌های مهم جایگزینی و توسعه جدید پروژه‌های اقتدارگرایانه نمادین	-تأکید کالبدی کمتر نسبت به دهه ۱۹۸۰ -توجه به میراث گذشته و نگه داشت آن‌ها
رقابت محیطی ^۱	-منظرسازی -تا حدودی گسترش فضای سبز	-افزایش توجه به محیط طبیعی -بهبود گزینشی محیط شهری	بهبود محیط	افزایش توجه به رهیافتی گسترده‌تر نسبت به محیط	معرفی اندیشه گسترده‌تری از پایداری محیطی

منبع: Roberts, 2001: 14

رقابت‌پذیری و مفاهیم آن

منشأ مفهوم رقابت‌پذیری، اقتصاد سطح بنگاهی است که در سیر تکاملی خود قبل از ورود به بحث‌های منطقه‌ای و شهری در بادی امر وارد مباحث اقتصادی توسعه در سطح ملی یا کلان اقتصادی شد. از همین رو، مفهوم رقابت‌پذیری اغلب از دو نگاه مختلف مورد توجه قرار گرفته است. از یک سو، گروهی از محققین، چون مایکل پورتر، با مبنا قرار دادن رقابت‌پذیری بنگاهی و با نگاه جزء به کل به مفهوم رقابت‌پذیری منطقه‌ای به مثابه حاصل جمع رقابت‌پذیری خرد (یعنی حاصل جمع رقابت‌پذیری تک‌تک بنگاه‌ها) پرداخته‌اند. از سوی دیگر، کسان دیگری چون است و رپر و گاردی نر" با تکیه بر رقابت‌پذیری ملی و با نگاه کل به جزء، آن را به مثابه رقابت‌پذیری زیرمجموعه‌ای کوچک‌تر از رقابت‌پذیری ملی به حساب آورده‌اند. این در حالی است که برخی از اندیشمندان و از جمله چلینی" و زوتسی (۲۰۰۲) ضمن رد هر دو دیدگاه بر نقصان چنین دیدگاه‌هایی تأکید کرده‌اند، لیکن علی‌رغم نقد هر دو دیدگاه تعریف بدیلی ارائه نکرده‌اند؛ به زعم آن‌ها رقابت‌پذیری نه در سطح بنگاهی و نه در سطح ملی است؛ بلکه درباره مفهوم مستقل و بسیار پیچیده است (Boto-clill, 2007, 50)

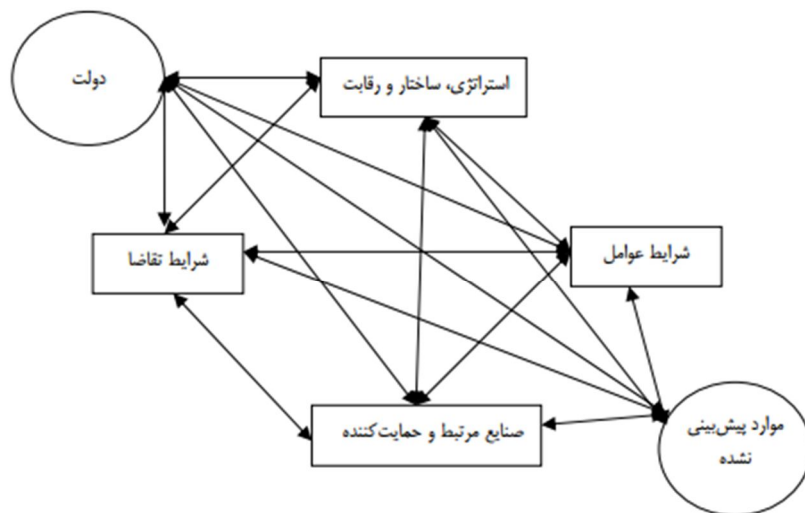
مدل رقابت‌پذیری پورتر

استراتژی‌های رقابتی از درک پیچیدگی‌های ساختار یک صنعت و چگونگی تغییرات آن ناشی می‌شود. به عقیده پورتر تصمیمات استراتژیک در زمینه^۱ ای از نیروهای اقتصادی شکل می‌گیرد. هدف یک

^۱ Approach

شرکت به‌تنهایی چگونگی مهار این نیروهای رقابتی به نفع شرکت است. برای درک فرصت‌ها، تهدیدها در یک صنعت باید در مورد حوزه، وسعت صنعت، نیروهای رقابتی صنعت، پتانسیل سودآوری و تغییرات آن آگاهی کافی داشت. از این رو، پورتر تحلیل ساختاری صنعت را که به «مدل نیروهای رقابتی پورتر» مشهور است ارائه کرد. صنایع مشترک‌اند، اما با توجه به ویژگی‌های اقتصادی و فناورانه هر صنعت متفاوت‌اند، تعیین می‌شود. تقابل این نیروها سودآوری بلندمدت یک صنعت را تعیین می‌کند. ویژگی و شدت این نیروها به ساختار و ویژگی‌های اقتصادی و فنی هر صنعت بستگی دارد. این پنج نیرو عبارت‌اند از: تهدید ورود رقبای جدید، شدت رقابت میان رقبای موجود، تهدید ورود محصولات جانشین، قدرت چانه‌زنی خریدار و قدرت چانه‌زنی تأمین‌کننده است.

مدل الماس گون پورتر قبل از هر چیز باید گفت الماس پورتر، یک سیستم تقویت دوطرفه است که تأثیر هر عامل بر مزیت رقابتی ملل هر صنعت خاصی، به وضعیت و شرایط سایر عوامل وابسته است. همچنین مزیت در یک عامل می‌تواند در سایر عوامل نیز ایجاد مزیت کرده یا آن را بهبود ببخشند. هرچند ممکن است صنایع خاصی با یک یا دو عامل به مزیت رقابتی دست یابند، ولی این صنایع به‌طور عمده وابسته به منابع طبیعی بوده، بر اساس فناوری‌ها و مهارت‌های سطح پایین فعالیت می‌نمایند. البته چنین مزیت‌هایی اغلب بی‌ثبات و آسیب‌پذیرند؛ زیرا چنین توانمندی‌هایی به‌سرعت قابل انتقال بوده و رقبا در سطح جهانی به‌سرعت جایگزین می‌شوند. اما به‌طور کلی عوامل مطرح در الماس پورتر را می‌توان موارد ذیل بیان کرد:



شکل ۱- مدل الماس گون پورتر Porter M, Smith A .1998, Shurchuluu , 2002

مزیت رقابتی پورتر

پورتر در سال ۱۹۹۰ کتابی با عنوان مزیت رقابتی ملل می‌نویسد، در کلی این‌گونه بیان می‌شود که برای موفقیت یک کشور در تجارت جهانی، نمی‌توان تنها به مزیت‌های نسبی آشکار شده بسنده نمود، بلکه اقتصادها باید از طریق شناخت وضعیت، ساختار خود، ظرفیت‌سازی، به خلق مزیت پرداخته، با فراهم آوردن بسترهای سرآمدی جهانی، شرایط کارایی رقابتی، به فعالان اقتصادی اجازه دهند. همگام با هدایت دولت، حوزه‌های جدیدی در تجارت جهانی را به خود اختصاص دهند. در این دیدگاه نقش موجودی عوامل تولید به معنای سنتی آن رو به کاهش می‌گذارد و همچنین فرصت‌هایی که فضای جهانی شدن در اختیار بنگاه‌ها و دولت‌ها قرار می‌دهد، موجب شکسته شدن محدودیت‌های پیشین می‌شود. آنچه در دیدگاه پورتر اهمیت دارد، همین محوریت بخشی به اصلاحات در سطح عواملان اقتصادی و نهادهای مرتبط است. وی هدف از نوشتن کتابش را توضیح منشأ کامیابی پایدار یک کشور در اقتصاد مدرن جهانی می‌داند. اگرچه بیشتر نظریه‌ها و سیاست‌های این حوزه بر سطح کلان اقتصاد تمرکز داشته‌اند. اما دیدگاه پورتر بر بنیان‌های خرد سرآمدی اقتصادی تکیه دارد، سعی می‌کند نقش شرکت‌ها را در کنار نهاد دولت پررنگ نماید (خوارزمی، ۱۳۷۹)، در مورد مزیت‌های این دیدگاه می‌توان سه نکته را اشاره کرد، اول اینکه می‌توان گفت که برداشت وسیعی از مزیت رقابتی به‌عنوان منبع ثروت ملت (و نه تفکر رایج در رقابت

بین‌الملل) ارائه می‌شود و در اقتصادهای رو به جهانی‌شدن، دیگر موجودی عوامل و اندازه اقتصاد از ارزش اندکی برخوردارند: زیرا هیچ‌یک به بهره‌وری و رشد توان رقابت اقتصاد کمک شایانی نمی‌کنند (خان دوزی، ۱۳۸۴).

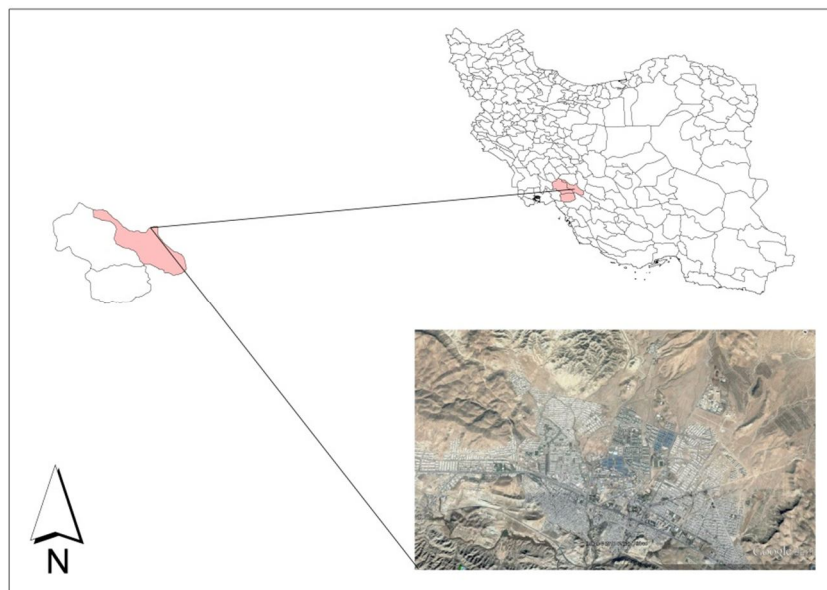
معرفی نمونه موردی: شهر دو گنبدان (مرکز شهرستان گچساران)

شهر دو گنبدان، مرکز شهرستان گچساران بوده و مردم این شهر به گویش لری جنوبی صحبت می‌کنند. آن‌گونه که در فرهنگ دهخدا آمده است: «دو گنبدان دهی است از دهستان زیر کوه پاشت و بابویی بخش گچساران شهرستان بهبهان واقع در ۲۳ هزار گزی شمال باختری گچساران و دارای ۲۵۰ تن سکنه است» این شهر در ارتفاع ۷۲۰ متری از سطح دریا با مساحتی بالغ بر ۱۸ کیلومتر مربع در وضع موجود و در ۱۵۷ کیلومتری شهر یاسوج (مرکز استان) قرار گرفته است. دو گنبدان حکایت از آثاری می‌کند که قرن‌ها قبل از اسلام در اینجا وجود داشته است. این شهر دارای بافت فرسوده شامل سه ویژگی به شرح زیر است:

۱- ریزدانگی قطعات تفکیکی که در آن متجاوز از ۵۰ درصد قطعات تفکیکی با مساحت ۲۰۰ مترمربع و کمتر می‌باشند؛

۲- نفوذناپذیری بافت در مورد حوادث غیرمترقبه و خدمات اورژانس، به نحوی که متجاوز از ۵۰ درصد شبکه معابر، با عرض ۶ متر و کمتر می‌باشند؛

۳- ناپایداری ساختمان‌های بنا به علل انواع استهلاک و به‌ویژه استهلاک فیزیکی، به طوری که متجاوز از ۵۰ درصد ساختمان‌های بافت فاقد اسکلت و شناژ می‌باشند (مطالعات بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر دو گنبدان، ۱۳۸۶: ۱-۲).



شکل ۲- موقعیت جغرافیایی شهر دوگنبدان

تجزیه و تحلیل یافته‌های تحقیق

در ادامه به آمارهای به دست آمده از یافته‌های تحلیلی پژوهش حاضر می‌پردازیم:

معیار استراتژی، ساختار و توان رقابتی

در این قسمت با توجه به سؤالی که از شهروندان پرسیده شده در ارتباط با اینکه توان و ساختار رقابتی جهت بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر دو گنبدان اثرگذار است؟، نتایج مندرج در جدول (۳) حاصل شده است:

جدول ۳- نتیجه میانگین رتبه‌های فاکتورهای مؤثر توان و ساختار رقابتی جهت بازآفرینی بافت‌های فرسوده با

استفاده از آزمون فریدمن

مؤلفه‌ها	میانگین رتبه
صرفه‌جویی در مقیاس	۳/۳۰
افزایش کارایی	۳/۱۸
قیمت پایین (مصالح ساختمان جهت باز آفرینی بافت)	۳/۰۵
ارائه خدمات و تجهیزات مناسب (جهت باز آفرینی بافت فرسوده)	۲/۸۰
کاهش هزینه‌های اضافی	۲/۶۸

منبع: محاسبات نگارنده، ۱۳۹۶

با توجه به ارقام مندرج در جدول ۳ بیشترین عامل مربوط به مشارکت در صرفه‌جویی در مقیاس ۳/۳۰ درصد، بعداز آن گزینه افزایش کارایی ۳/۱۸ درصد، قیمت پایین (مصالح ساختمان جهت بازآفرینی بافت) ۳/۰۵ درصد، ارائه خدمات و تجهیزات مناسب (جهت بازآفرینی بافت فرسوده) ۲/۸۰ درصد و کاهش هزینه‌های اضافی با ۲/۶۸ نیز کمترین درصد است.

جدول ۴- نتیجه آماره آزمون فریدمن شاخص‌های مؤثر معیار توان و ساختار رقابتی

جامعه آماری	۲۰۰
آزمون آماری	۵.۵۴۸
درجه آزادی	۴
سطح معناداری	۳۶۰.۰

$$\begin{cases} H_0: \rho = 0 & \text{فرض پذیرفته می شود} \\ H_1: \rho \neq 0 & \text{فرض رد می شود} \end{cases}$$

نتیجه این آزمون با مقدار $\chi^2 = 5.548$ و در سطح ۹۹ درصد اطمینان یعنی در سطح خطای ۱ درصد ($\text{sig} = 360$) معنی دار نیست و رد می‌شود.

شرایط تقاضا

در رابطه با سؤالی که از شهروندان پرسیده شده با عنوان " شرایط تقاضا و شاخص‌های آن پاسخ‌هایی دریافت شده است که در قالب جدول ۵ ارائه شده است.

جدول ۵- نتیجه میانگین رتبه شرایط تقاضا و شاخص‌های آن با استفاده از آزمون فریدمن

مؤلفه‌ها	میانگین رتبه
نزدیکی به دفاتر نوسازی و بهسازی	۲/۷۹
نزدیکی به مراکز علمی و آموزشی	۲/۵۸
دسترسی به راه‌های ارتباطی	۲/۳۷
نزدیکی به تجهیزات احیای بافت فرسوده	۲/۲۶

نتیجه میانگین رتبه‌ها نشان می‌دهد: نزدیکی به دفاتر نوسازی و بهسازی با ضریب ۲/۷۹ بیشترین رتبه، نزدیکی به مراکز علمی و آموزشی با ضریب ۲/۵۸، دسترسی به راه‌های ارتباطی با ضریب

۲/۳۷ و نزدیکی به تجهیزات احیای بافت فرسوده ۲/۲۶ به ترتیب از عواملی هستند ، در احیای بافت‌های فرسوده با رویکرد رقابت‌پذیری قابل تحقق است.

جدول ۶- نتیجه آماره معیار شرایط تقاضا و شاخص‌های آن آزمون فریدمن

تعداد	۲۰۰
Chi-Square	۱۰/۴۱۲
درجه آزادی	۳
Asymp. Sig.	۰/۰۱۵

$$\begin{cases} H_0: \rho = 0 \\ H_1: \rho \neq 0 \end{cases} \begin{cases} \text{فرض پذیرفته می شود: } H_0 \\ \text{فرض رد می شود: } H_1 \end{cases}$$

نتیجه این آزمون با مقدار $\text{chi-square} = ۱۰/۴۱۲$ و در سطح ۹۹ درصد اطمینان یعنی در سطح خطای ۱ درصد ($\text{sig} = ۰/۰۱۵$) معنی دار است.

شرایط عوامل تولید

در رابطه با سؤال پرسشنامه ، نتایج میانگین رتبه‌های جدول زیر نشان می‌دهد ، دسترسی به نیروی انسانی متخصص برنامه‌ریزی شهری با ضریب ۲/۸۲ بیشترین رتبه ، مسئول هماهنگی جهت احیای بافت با ضریب ۲/۷۴ ، نیروی خدماتی با ضریب ۲/۳۲ و نیروی نیمه ماهر با ضریب ۲/۱۳ به ترتیب از عواملی هستند که شهروندان در ارتباط با سؤال پرسشنامه پاسخ داده‌اند.

جدول ۷- نتیجه میانگین رتبه شرایط عوامل تولید با استفاده از آزمون فریدمن

مؤلفه‌ها	میانگین رتبه‌ها
دسترس‌ی به نیروی انسانی متخصص برنامه‌ریزی شهری	۲/۸۲
مسئول هماهنگی جهت احیای بافت	۲/۷۴
نیروی خدماتی	۲/۳۲
نیروی نیمه ماهر	۲/۱۳

جدول ۸- نتیجه آماره شرایط عوامل تولید آزمون فریدمن

تعداد	۲۰۰
Chi-Square	۹/۹۳۰
درجه آزادی	۳
Asymp. Sig.	۰/۰۱۹

$$\begin{cases} H_0: \rho = 0 \\ H_1: \rho \neq 0 \end{cases} \begin{cases} \text{فرض پذیرفته می شود: } H_0 \\ \text{فرض رد می شود: } H_1 \end{cases}$$

نتیجه این آزمون با مقدار $\text{chi-square}=9.930$ و در سطح ۹۹ درصد اطمینان یعنی در سطح خطای ادرصد ($\text{sig}=.019$) معنی دار است.

صنایع و فعالیت های پشتیبان

با توجه به سؤال اصلی پژوهش در رابطه با، "چگونه صنایع و فعالیت های پشتیبان در بازآفرینی بافت فرسوده شهر دو گنبدان اثرگذار است؟ نتایج جداول ۸ و ۹ حاصل شده است.

جدول ۸- نتیجه آزمون تی تأثیر صنایع و فعالیت های پشتیبان

	تعداد	میانگین	Std. Deviation	Std. Error Mean
بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد رقابت پذیری	۲۰۰	۴/۱۲۰۰	۰/۸۱۶۵۰	۰/۱۸۲۳۲

جدول ۹- نتیجه آزمون معناداری تی تست تأثیر صنایع و فعالیت‌های پشتیبان

	ارزش آزمون=۳					
	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری	اختلاف میانگین	فاصله اطمینان ۹۵٪	
					پایین‌تر	بالا‌تر
بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد رقابت‌پذیری	-۵/۳۳۹	۱۹۹	۰/۰۰۰	-۱/۰۰۰۰۰	-۱/۳۹۳۵	-۰/۶۰۶۵

با توجه به اینکه مقدار سطح معنی‌داری آزمون مربوطه کمتر از ۰.۰۵ شده؛ میانگین به دست آمده بیشتر از میانگین استاندارد شده است، به این نتیجه می‌رسیم که صنایع و فعالیت‌های پشتیبان در بازآفرینی بافت فرسوده شهر گچساران اثرگذار است.

جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

بافت‌های فرسوده شهری، جزئی از ثروت شهرها می‌باشند، که جهت بازگرداندن حیات دوباره نیاز به توجه بیشتری دارند. با توجه به چندبعدی بودن مسائل، مشکلات بافت‌های فرسوده شهری، در زمینه^۱ برنامه‌ریزی برای بافت‌های فرسوده شهری توجه به امر توان رقابتی، ساختار، شرایط عوامل تولید و تقاضا در تدوین برنامه و اجرای آن لازم و ضروری است.

بافت‌های فرسوده به‌عنوان بخش‌هایی از شهر که کیفیت زندگی در آن‌ها پایین است، با این هدف مورد بازآفرینی قرار می‌گیرند، که تبدیل به مکان‌هایی پویا و زنده شوند و هم به‌خوبی به ساکنان خود ارائه خدمت کند و هم برای دیگر بخش‌های شهر کارکرد مثبتی داشته باشد. بنابراین باید با دیدی جدید، متفاوت از قبل به آن‌ها نگاه کرد. برای یک عنصر اساسی در این زمینه که مردم و مشارکت آن‌هاست، اهمیت بیشتر قائل گردید، زیرا صاحبان واقعی این بافت‌ها خود مردم هستند. اما در کشور ما به دلیل بها ندادن به شرایط عوامل تولید و تقاضا در برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای، شهروندان فقط زمانی از طرح مطلع می‌شوند، که بخواهند پروانه ساخت یا ساز ملک شخصی خود بگیرند. چنین وضعیتی باعث می‌شود شهروندان احساس تعلق روحی و معنوی کم‌تری به شهر خود، مدیریت و اداره‌ی آن داشته باشند. نه تنها مشوق اجرای طرح‌های توسعه نباشند، بلکه طرح‌ها را به

خاطر دخل، تصرف در ملک شخصی خود مانعی قلمداد کنند. نتایج تحلیل‌ها نشان می‌دهد: عوامل مربوط به مشارکت در صرفه‌جویی در مقیاس ۳/۳۰ درصد و بعد از آن گزینه افزایش کارایی ۳/۱۸ درصد، قیمت پایین (مصالح ساختمان جهت بازآفرینی بافت) ۳/۰۵ درصد، ارائه خدمات و تجهیزات مناسب (جهت بازآفرینی بافت فرسوده) ۲/۸۰ درصد، کاهش هزینه‌های اضافی با ۲/۶۸ نیز کمترین درصد است. نتیجه این آزمون با مقدار $\text{chi-square} = 5/548$ و در سطح ۹۹ درصد اطمینان یعنی در سطح خطای ۱ درصد است ($\text{sig} = 360$) معنی‌دار نیست و رد می‌شود.

عوامل دیگری هم چون نزدیکی به دفاتر نوسازی و بهسازی با ضریب ۲/۷۹ بیشترین رتبه، نزدیکی به مراکز علمی و آموزشی با ضریب ۲/۵۸ و دسترسی به راه‌های ارتباطی با ضریب ۲/۳۷ و نزدیکی به تجهیزات احیای بافت فرسوده ۲/۲۶ به ترتیب از عواملی هستند، در احیای بافت‌های فرسوده با رویکرد رقابت‌پذیری قابل تحقق است. نتیجه این آزمون با مقدار $\text{chi-square} = 10/412$ و در سطح ۹۹ درصد اطمینان یعنی در سطح خطای ۱ درصد ($\text{sig} = 105$) معنی‌دار است. عوامل دسترسی به نیروی انسانی متخصص برنامه‌ریزی شهری با ضریب ۲/۸۲ بیشترین رتبه و مسئول هماهنگی جهت احیای بافت با ضریب ۲/۷۴ و نیروی خدماتی با ضریب ۲/۳۲ و نیروی نیمه‌ماهر با ضریب ۲/۱۳ به ترتیب از عواملی هستند که شهروندان در ارتباط با سؤال پرسشنامه پاسخ داده‌اند. نتیجه این آزمون با مقدار $\text{chi-square} = 9/930$ و در سطح ۹۹ درصد اطمینان یعنی در سطح خطای ۱ درصد و $\text{sig} = 19$ سطح معناداری پس معنی‌دار است. با توجه به اینکه مقدار سطح معنی‌داری آزمون مربوطه کمتر از ۰.۰۵ شده و میانگین به دست آمده بیشتر از میانگین استاندارد شده است به این نتیجه می‌رسیم که صنایع و فعالیتهای پشتیبان در بازآفرینی بافت فرسوده شهر دو گنبدان اثرگذار است. بدین ترتیب با توجه به هدف پژوهش پیشنهادهایی به شرح زیر ارائه شده است:

۱. ایجاد نهادهای پشتیبان و تولیدی جهت ارتقا بازآفرینی محلات،
۲. تخفیف عوارض نوسازی، تشکیل دفاتر نوسازی و معافیت‌های مالیاتی به منظور افزایش تمایل بخش خصوصی به مشارکت در پروژه،
۳. تدوین قوانین و آیین‌نامه‌هایی به منظور رعایت ضوابط صرفه‌جویی‌های ناشی از مقیاس،

۴. در نظر گرفتن کاربری‌ها و عملکردهایی متناسب با ماهیت و موقعیت پروژه که سبب تحرک اقتصادی و افزایش مشارکت آن می‌شود؛
۵. حمایت و برنامه‌ریزی برای ایجاد نهادها و انجمن‌های اجتماعی مرتبط با مباحث بازآفرینی شهری در کلیه گروه‌ها و طبقات اجتماعی،
۶. تدوین برنامه‌های مشترک به منظور دستیابی به جزئیات بیش‌تر در نحوه همکاری‌های بین بخشی، میان بخشی و فرا بخشی.

منابع

- ابلقی، علیرضا، صحرایی، امیر حسین، (۱۳۸۳)، بافت فرسوده در سکونتگاه های شهری و روستایی و خطر زلزله، نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، وزارت راه و شهرسازی
- جهان شاهی، محمدحسین (۱۳۸۲) تحلیل بافت های فرسوده و مشکل سازی شهری و راهبردهای آن، مجله جستارهای شهرسازی، شماره ۵.
- جمالی، محمدجعفر (۱۳۸۶) راهکارهای ارتقاء کیفیت سکونتی در بافت های قدیمی و فرسوده شهری، تهران، سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور.
- جهانشاهی، محمدحسین (۱۳۹۱) نقش محله در توسعه بافت های فرسوده، فصلنامه جسارت های شهرسازی، شماره ۳۹ و ۴۰، پاییز و زمستان.
- حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد، مشکینی، ابوالفضل، (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، چاپ اول، انتشارات انتخاب، ۲۲۵ صفحه.
- حاجی پور، (۱۳۸۶)، مقدمه ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری، فصلنامه اندیشه ایرانشهر، شماره ۴، صص ۴۳-۶۰.
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۴) مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- دیوانیان، علی (۱۳۸۴) بهبود و توان بخشی از بافت فرسوده شهری: برنامه ریزی مشارکت مردمی، پیام مهندسی، ۱۱ (۷).
- خوارزمی، شهین دخت، (۱۳۷۹)، نگاه پور تر به بنگاه و توسعه اقتصادی"، مجله تدبیر، شماره ۱۱
- خان دوزی، سید احسان، (۱۳۸۴)، انگاره ی پور تر در تجارب و مزیت رقابتی، راهبرد یاس، سال اول، شماره چهارم، صص ۸۳-۱۰۲.
- رابرتز، پیتر، سایک، هیو، (۱۳۹۳)، بازآفرینی شهری یک کتاب راهنما، ترجمه: محمد سعید ایزدی، پیروز حناچی، انتشارات دانشگاه تهران عرب احمدی، م، (۱۳۸۶)، آشنایی با بافت های فرسوده شهری و نحوه شکل گیری آنها، ماهنامه شهرداری ها، سال هشتم، شماره ۸۱، تهران
- شفیعی دستجردی، مسعود، صادقی، نگین، (۱۳۹۶)، بررسی تحقق پذیری طرح های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه ای - کارت امتیازی متوازن نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان، نشریه باغ نظر، سال چهاردهم، شماره ۴۶.
- فرج پور، مریم، دودانگی، علیرضا، سلطان زاده، حسین، (۱۳۹۴)، احیاء و ساماندهی بافت های فرسوده شهری در راستای توانمند سازی زنان شهروند؛ مورد پژوهی: اقدامات شهرداری تهران، فصلنامه مدیریت شهری شماره ۳۹، صص ۱۳۴-۱۰۹.
- عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۵)، نوسازی بافت های فرسوده حرکتی نو در شهر تهران، دفاتر نوسازی در بافت فرسوده، جلد اول، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران، تهران
- عندلیب، علیرضا، بیات، اشکان، رسولی، لیلا، (۱۳۹۲)، مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت فرسوده ی شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا)، فصلنامه علمی پژوهشی آمایش محیط، شماره ۲۳.
- عبدالهی، مجید (۱۳۸۱) مدیریت بحران در نواحی شهری انتشارات سازمان شهرداری های کشور، تهران

مطالعات بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر دو گنبدان ، (۱۳۸۶) ، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران ، سازمان مسکن و شهرسازی کهگیلویه و بویراحمد

Mehdipour , Armin , Rashidi nia , Hoda , (2013), Industrialization and City Change; the Concept and Historical Evolution of Urban Regeneration , International Journal of Sciences: Basic and Applied Research (IJSBAR) .

Porter, M. (1998), On Competition, Boston: Harvard Business School Press

Shurchuluu P(2002). "National productivity and competitive strategies for the new millennium", Integrated Manufacturing Systems, Vol. 13, No. 6, pp. 408-414

Wang , H., song, Y., Hamilton, A., curwell, S(2007) Urban Information Integration forAdvanced e- planning in Europe, Government Information Quarterly, 24.