



Investigating the spatial reflection of public-private partnership in improvement and renovation in peri-urban spaces of Tehran metropolis (Case study: dilapidated fabric of District 15)

Es-haq Khandan ¹, Keramatollah Ziari ², Ahmad Pourahmad ², Hossein Mansourian ³

¹. Ph.D. Student, Department of Human Geography, Alborz campus of Tehran University, Tehran, Iran.

². Prof., Department of Human Geography, University of Tehran, Tehran, Iran.

³. Associate Prof., Department of Human Geography, University of Tehran, Tehran, Iran.

ARTICLE INFO

Article type:

Articles extracted from Thesis

Received:

09 May 2025

Received in revised form:

22 July 2025

Accepted:

14 August 2025

Published Date:

27 October 2022

pp.111-130

Keywords:

Deteriorated Fabric, Renovation and Rehabilitation, Spatial Reflection, Peri-Urban Spaces, District 15 of Tehran.

ABSTRACT

Since the early 2000s, District 15 of Tehran has undergone significant physical changes due to direct interventions by the public sector (municipality and the urban renewal organization), resulting in distinct spatial reflections. Among these changes are the incomplete implementation of the urban landscape plan in the deteriorated neighborhoods of District 15, the emergence of defenseless urban spaces, the destruction and loss of service spaces (such as clinics and religious facilities), the influx of Afghan migrants into the area, migration of the original residents, and the formation of scrap trading activities in the district. Given these challenges, the present study aims to examine the spatial-physical reflections of public and private sector participation in the reconstruction and renovation process of the deteriorated fabrics in District 15. In terms of purpose, this research is applied, and in terms of nature and methodology, it is descriptive-survey. Since its results can be used in urban institutional decision-making and policymaking, it falls within the category of applied research. The findings indicate that the analysis of the utility value (S) and dissatisfaction value (R) for the research indicators in the Atabek neighborhood (with a utility of 0.704) shows that this neighborhood, having the smallest distance from the ideal point compared to other neighborhoods, holds a high rank regarding public-private participation in improving community participation indices for urban regeneration of deteriorated fabrics. Therefore, it should be prioritized in planning to enhance public and private sector participation.

Corresponding author (Email: zayyari@ut.ac.ir)

Cite this article:

Khandan, E., Ziari, K., Pourahmad, A & Mansourian, H. (2025). Investigating the spatial reflection of public-private partnership in improvement and renovation in peri-urban spaces of Tehran metropolis (Case study: dilapidated fabric of District 15). *Journal of Urban Peripheral Development*, 7(3), 111-130.

<http://doi.org/10.22034/jpusd.2025.521455.1344>



2676-4172 © Iranian Association of Geography and Rural Planning.

This is an open access article under the CC BY-NC/4.0/License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

Urban regeneration, particularly in megacities like Tehran, requires active and effective cooperation between the public and private sectors. Such collaboration is not merely an operational process but a strategic approach to improving urban quality of life and achieving spatial justice. District 15 of Tehran, due to its vast areas of dilapidated fabric and diverse socio-economic and physical challenges, is considered a priority area for urban renewal. While efforts have been made toward regeneration, the spatial reflection of public-private partnership in neighborhood-level redevelopment and the differences in their operational patterns have received limited attention.

Methodology

This study is applied in purpose and analytical in nature. It evaluates the spatial outcomes of redevelopment in eight deteriorated neighborhoods of District 15 (Shoosh, Mazaheri, Motahhari, Vali-Asr, Tayeb, Minabi, Atrabek, and Hashemabad) using the VIKOR multi-criteria decision-making model. The research indicators were categorized into five main dimensions: socio-cultural, economic, physical-infrastructure, environmental, and urban governance. Weights of the criteria were assigned using the Analytic Hierarchy Process (AHP) through expert consultations. Field data were collected via a structured questionnaire distributed among residents using proportional stratified random sampling. Following data normalization, the VIKOR model was applied to calculate utility (S), regret (R), and final compromise index (Qi) to rank the neighborhoods.

Results and discussion

The VIKOR analysis revealed that Atrabek neighborhood ranked first with the lowest level of dissatisfaction ($R = 0.238$) and the highest utility ($S = 0.704$), indicating its proximity to the ideal state of public-private

partnership. Minabi and Vali-Asr neighborhoods followed in the second and third ranks, respectively, while Motahhari ranked lowest ($Q_i = 0.784$). The spatial analysis of partnership levels shows an uneven distribution of interventions across District 15, with some neighborhoods benefiting more from institutional support and public participation. Among the evaluated dimensions, the physical-infrastructure factor had the greatest influence on the final ranking (weight = 0.235).

Conclusion

Based on the findings, Atrabek can serve as a successful local model of public-private collaboration in urban regeneration. The results highlight the importance of social infrastructure, institutional trust, active community networks, and executive support in realizing inclusive urban renewal. It is recommended that Tehran Municipality and relevant organizations focus on scaling such successful models, redesign incentive policies for increased private sector engagement, and strengthen mechanisms for community empowerment and institutional trust-building.

Funding

According to the responsible author, this article has no financial support

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



شاپا الکترونیکی: ۲۶۷۶-۴۱۷۲

مجله توسعه فضاهای پیراشهری

Journal Homepage: <https://jpusd.ir>



بررسی بازتاب فضایی مشارکت عمومی - خصوصی در بهسازی و نوسازی در فضاهای پیراشهری کلان‌شهر تهران (مورد مطالعه: بافت فرسوده منطقه ۱۵)

اسحاق خندان^۱، کرامت‌اله زیاری^۲✉، احمد پوراحمد^۲، حسین منصوریان^۳

۱. دانشجوی دکتری، گروه جغرافیای انسانی، پردیس البرز، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

۲. استاد، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

۳. دانشیار، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

اطلاعات مقاله	چکیده
<p>نوع مقاله: مقاله برگرفته از رساله دکتری</p> <p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۱۹</p> <p>تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۴/۳۱</p> <p>تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۵/۲۳</p> <p>تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۸/۰۵</p> <p>صص. ۱۱۱-۱۳۰</p> <p>واژگان کلیدی: بافت فرسوده، نوسازی و بهسازی، بازتاب فضایی، فضاهای پیراشهری، منطقه ۱۵ شهر تهران.</p>	<p>منطقه ۱۵ شهر تهران از دهه ۱۳۸۰ تاکنون به دلیل مداخله مستقیم بخش عمومی (شهرداری و سازمان نوسازی) تغییر و تحولات کالبدی زیادی در آن رخ داده که بازتاب فضایی ویژه‌ای را به دنبال داشته است، که از بین آن‌ها می‌توان به اجرای ناقص طرح منظر شهری در محلات فرسوده منطقه ۱۵، به وجود آمدن فضاهای بی‌دفاع شهری در منطقه، تخریب و از بین رفتن فضاهای خدماتی (مانند درمانگاه و کاربری‌های مذهبی)، ورود مهاجران افغانی به محله، مهاجرت سکنه اصلی محله، شکل یافتن فعالیت خریدوفروش ضایعات در منطقه شده است. با توجه به این مشکلات، هدف پژوهش حاضر بررسی بازتاب‌های فضایی - کالبدی مشارکت بخش‌های عمومی و خصوصی در فرآیند بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۵ است. روش پژوهش حاضر از لحاظ هدف در زمره تحقیقات کاربردی و از لحاظ ماهیت و شیوه اجرا از نوع توصیفی - پیمایشی است و از آنجایی که نتایج آن را می‌توان در تصمیم‌سازی و سیاست‌گذاری نهادهای شهری مورد استفاده قرارداد، در دسته تحقیقات کاربردی قرار می‌گیرد. نتایج به‌دست آمده از تحقیق نشان داد که بررسی مقدار سودمندی (S) و مقدار نارضایتی (R) در شاخص‌های تحقیق برای محله اتابک (با مقدار سودمندی ۰٫۷۰۴) نشان‌دهنده این است که این محله با دارا بودن کمترین فاصله از نقطه ایده‌آل نسبت به سایر محلات در زمینه مشارکت عمومی و خصوصی رتبه بالایی را برای ارتقاء شاخص‌های مشارکت مردمی در راستای نوسازی بافت‌های فرسوده به خود اختصاص داده است. لذا می‌بایست برای ارتقاء مشارکت عمومی و خصوصی در اولویت اول برنامه‌ریزی قرار گیرد.</p>

نویسنده مسئول (رایانامه: zayyari@ut.ac.ir)

ارجاع به مقاله: خندان، اسحاق؛ زیاری، کرامت‌اله؛ پوراحمد، احمد و منصوریان، حسین. (۱۴۰۴). بررسی بازتاب فضایی مشارکت عمومی - خصوصی در بهسازی و نوسازی در فضاهای پیراشهری کلان‌شهر تهران (مورد مطالعه: بافت فرسوده منطقه ۱۵). *مجله توسعه فضاهای پیراشهری*، ۳(۳)، ۱۱۱-۱۳۰.

[doi: https://doi.org/10.22034/jpusd.2025.521455.1344](https://doi.org/10.22034/jpusd.2025.521455.1344)

ناشر: انجمن جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی ایران

@نویسندگان



مقدمه

بافت‌های فرسوده شهری، به‌ویژه در کلان‌شهرهایی مانند تهران، به کانون‌هایی از چالش‌های چندوجهی اجتماعی، اقتصادی و کالبدی تبدیل شده‌اند (UN-Habitat, 2020: 11). این بافت‌ها اغلب با ویژگی‌هایی چون فرسودگی ساختمانی، ناکارآمدی زیرساختی، ضعف دسترسی و تمرکز آسیب‌های اجتماعی مواجه‌اند (شکویی، ۱۳۹۳: ۱۶). منطقه ۱۵ شهر تهران با قرارگیری در جنوب پایتخت و برخورداری از محلاتی با فرسودگی شدید، از جمله مناطقی است که سال‌هاست در اولویت برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری قرار گرفته است. در دهه‌های اخیر، سیاست‌گذاران شهری برای مقابله با این وضعیت، به مشارکت بخش خصوصی در کنار ظرفیت‌های بخش عمومی (نهادهای دولتی و شهرداری‌ها) توجه ویژه‌ای نشان داده‌اند. الگوی مشارکت عمومی-خصوصی به‌عنوان یکی از ابزارهای کلیدی در نوسازی بافت‌های فرسوده، باهدف جذب سرمایه، تسریع پروژه‌ها و افزایش اثربخشی مداخله‌ها به کار گرفته شده است (World Bank, 2018: 6). بااین‌حال، بازتاب‌های فضایی این مشارکت‌ها در سطح محلات یکدست نبوده و گاه به تشدید نابرابری فضایی انجامیده است (Lees, 2008: 13, Brenner, 2009: 18).

بررسی‌های اولیه از منطقه ۱۵ حاکی از آن است که برخی محلات مانند کیانشهر و افسریه، بیشتر مورد توجه سرمایه‌گذاران و نهادهای عمومی قرار گرفته‌اند، درحالی‌که محلاتی نظیر مینابی یا طیب با مداخله محدودتری مواجه بوده‌اند. این تفاوت‌های فضایی در اجرای پروژه‌های نوسازی، پرسش‌هایی اساسی را در زمینه عدالت فضایی، توزیع منافع توسعه، و کیفیت برنامه‌ریزی شهری مطرح می‌کند. به‌بیان‌دیگر، چرا برخی محلات بیشتر از سایرین نوسازی شده‌اند؟ چه عواملی بر جهت‌گیری فضایی این مداخلات اثرگذار بوده‌اند؟ و چگونه می‌توان این الگوهای فضایی را به نفع توسعه‌ای متوازن‌تر و فراگیرتر تغییر داد؟

در این راستا، پژوهش حاضر می‌کوشد با تمرکز بر منطقه ۱۵ تهران، بازتاب فضایی مداخلات نوسازی توسط دو بخش عمومی و خصوصی را در محلات مختلف این منطقه شناسایی، تحلیل و مقایسه کند. هدف آن است که روشن شود کدام محلات بیشترین سهم را از این فرآیندها داشته‌اند، چرا چنین تفاوت‌هایی پدید آمده، و چه پیامدهایی برای آینده مدیریت شهری و سیاست‌گذاری توسعه در پی خواهد داشت.

مبانی نظری

تحلیل بازتاب فضایی نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده، به‌ویژه در کلان‌شهرهایی مانند تهران، مستلزم درک مفهومی و نظری از چند مؤلفه کلیدی شامل «بافت فرسوده شهری»، «نوسازی شهری»، «مشارکت عمومی-خصوصی»، و «عدالت فضایی» است. تبیین پیوند میان این مفاهیم، چارچوبی نظری برای تحلیل تفاوت‌های فضایی حاصل از مداخلات نوسازی در سطح محلات فراهم می‌آورد.

بافت فرسوده شهری: به‌عنوان بخشی از ساختار فضایی-کالبدی شهر، شامل نواحی‌ای است که دچار افت عملکرد، کاهش کیفیت زندگی و فرسایش سرمایه‌های زیرساختی شده‌اند (Carmon, 1999: 106). این نواحی

معمولاً با ویژگی‌هایی چون ریزدانگی قطعات، ناکارآمدی شبکه معابر، و فرسودگی سازه‌ای تعریف می‌شوند (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۹). نوسازی شهری به‌عنوان راهبردی برای ارتقاء کیفیت زندگی در این نواحی، دربرگیرنده مداخله‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی است که باهدف احیای کارکرد شهری و ارتقاء زیست‌پذیری اجرا می‌شود (Roberts & Sykes, 2000: 53).

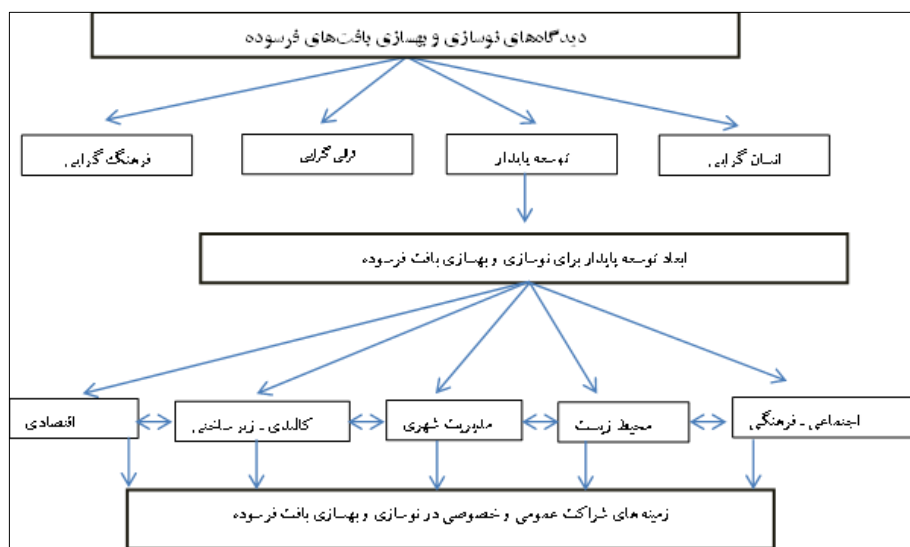
مشارکت عمومی - خصوصی (PPP): الگوی مشارکت عمومی - خصوصی به‌عنوان مدلی برای تأمین مالی و اجرای پروژه‌های توسعه‌ای، به‌ویژه در حوزه زیرساخت‌ها و نوسازی شهری، از دهه ۱۹۹۰ در سیاست‌گذاری شهری کشورهای در حال توسعه رواج یافته است (World Bank, 2018: 28). این الگو مبتنی بر تقسیم ریسک، استفاده از ظرفیت‌های اجرایی و مالی بخش خصوصی، و تضمین منافع عمومی توسط دولت است. در نوسازی بافت‌های فرسوده، مشارکت عمومی - خصوصی می‌تواند به تسریع پروژه‌ها، جذب منابع مالی و ارتقاء کیفیت ساخت کمک کند، اما درعین حال، خطر سوق یافتن پروژه‌ها به سمت منافع صرف اقتصادی و بی‌توجهی به گروه‌های کم‌درآمد نیز وجود دارد (Jo & Nabatchi, 2016: 64).

بازتاب فضایی: به تأثیرات قابل مشاهده و قابل سنجش مداخله‌های سیاستی در عرصه جغرافیایی اشاره دارد. به تعبیر سوجا (Soja, 2010: 58)، فضا صرفاً پس‌زمینه‌ای برای کنش اجتماعی نیست، بلکه خود محصول روابط اجتماعی و سیاست‌های مسلط است. مداخلات نوسازی در مناطق مختلف شهری می‌توانند به شکل‌گیری الگوهای نابرابر در توسعه فضایی منجر شوند، به گونه‌ای که برخی محلات از سرمایه‌گذاری و بهبود بهره‌مند شده و برخی دیگر در حاشیه باقی بمانند (Brenner, 2009). این نابرابری‌ها در توزیع منابع، فرصت‌ها و خدمات شهری، زمینه‌ساز بازتولید نابرابری فضایی می‌شوند.

عدالت فضایی: مفهومی است که به توزیع عادلانه منابع، خدمات و منافع توسعه (جوان، ۱۴۴۰: ۷۱)، در سطح فضاهای شهری اشاره دارد. فاینستاین تأکید می‌کند که سیاست‌های توسعه شهری باید در کنار کارآمدی اقتصادی، اصول عدالت اجتماعی و فراگیری را نیز دنبال کنند (Fainstein, 2010: 92). در صورتی که مداخلات نوسازی با جهت‌گیری صرفاً اقتصادی و بدون مشارکت واقعی ساکنان انجام شود، ممکن است به گسست‌های اجتماعی و حذف تدریجی اقشار کم‌درآمد از محلات شهری بینجامد (Lees, 2008: 42). از این منظر، بررسی بازتاب فضایی نوسازی نه تنها یک تحلیل کالبدی، بلکه نوعی داوری درباره عدالت در توزیع منافع توسعه محسوب می‌شود.

در دنیای اندیشه پردازی در مورد مداخله در بافت‌ها و فضاهای کهن شهری، دو گرایش و دیدگاه عمده وجود دارد: کارکردگرایی و فرهنگ‌گرایی. در دیدگاه کارکردگرایی؛ اولویت با مقولات اقتصادی بوده و ابعاد فرهنگی از جایگاه مناسبی برخوردار نیست و در دیدگاه فرهنگ‌گرایی برعکس، شرایط و ارزش‌های فرهنگی عامل غالب در شکل‌دهی فضا تلقی می‌شوند. ارزش‌گذاری بیش‌ازحد به گذشته از مشخصات بارز این دیدگاه است. دیدگاه کارکردگرا فضاهای شهری کهن را از دید مصرفی می‌نگرد، درحالی که دیدگاه فرهنگ‌گرا به این فضاها به دید موزه می‌نگرد از این رو امر به حفاظت می‌نماید. دیدگاه کارکردگرا معمولاً با انقطاع‌گرایی، به معنای قطع روند تاریخی و دیدگاه فرهنگ‌گرا با تداوم‌گرایی به معنای ادامه این روند همراه است.

آنچه در این پژوهش به عنوان پیش فرض در نظر گرفته می شود، نه دیدگاه کارکردگرا و نه دیدگاه فرهنگ گرا، بلکه تلفیقی از این دو است. بافت های فرسوده شهری پیش از هر چیز مسکن و ماوای انسان های ساکن در آن است یا حداقل هدف این است که چنین باشد. توقع ساکن شدن انسان ها در محیطی که فاقد استانداردهای زندگی شهری و بی انطباق با نیازهای امروزی است؛ دور از معیارهای عدالت اجتماعی است. خودخواهی است که به خاطر سلاقی جهانگردان و افرادی که مجبور به زندگی در این فضاها نیستند، بافت های کهن را به دید موزه نگاه کرده و از هرگونه اقدام برای مداخله دوری نمود. هم زمان وجود آثاری از روزگاران قدیم ، به خصوص در شرایط بحرانی نسل گمشده امروز، بسیار حائز اهمیت بوده و از بین بردن آن ها با هیچ معیاری عقلایی نیست . بدین ترتیب، دیدگاه مورد نظر این پژوهش واقع گرایی می باشد و در این دیدگاه مداخله مجاز شمرده شده و هدف اصلی آن امروزی ساختن بافت ها و فضاهای فرسوده شهری و توسعه اجتماعی با رعایت جنبه های فرهنگی می باشد. با توجه به اینکه بافت های فرسوده منطقه ۱۵ شهرداری تهران علاوه بر دارا بودن هویت و ابعاد اجتماعی است اما در طی چند دهه اخیر در پی حرکت شتابان جمعیت به سوی مادر شهر و در راستای برآوردن نیازهای جمعیت و مسکن شکل به لحاظ هویتی تاریخی تهی می باشد و اثر فرهنگی - هنری مطرحی در آن یافت نمی شود. بنابراین رویکرد واقع بینانه در این زمینه، توجه به ظرفیت های کالبدی محله و استفاده از مشارکت های ساکنان در توسعه این بخش از شهر است. با بکارگیری این توان ها و استفاده بهینه از آن ها، توسعه درونی شهر در محلات شهری محقق می شود و در نهایت شهر و مجموعه شهری را به سمت و سوی پایداری سوق می دهد.



شکل ۱. چارچوب نظری پژوهش

مطالعات متعددی در سطح بین المللی به بررسی تأثیر سیاست های نو سازی شهری و مشارکت عمومی - خصوصی بر الگوهای فضایی پرداخته اند. برای مثال: لیز (۲۰۰۸)، در بررسی تجربه باز آفرینی شهری در لندن نشان داد که مداخلات مبتنی بر سرمایه گذاری خصوصی اغلب به "جابجایی تدریجی فقرا" و "تشدید نابرابری فضایی" منجر شده اند. برنر (۲۰۰۹)، با تمرکز بر تئوری شهری انتقادی، تصریح می کند که سیاست های نو سازی نولیبرالی، فضا را تابع منطق بازار ساخته و باعث شکل گیری مناطقی ممتاز و محروم به طور هم زمان می شوند. جو و ناباتچی

(۲۰۱۶)، با تحلیل تجربیات مشارکت عمومی - خصوصی در پروژه‌های زیرساختی شهری در آمریکا، به این نتیجه رسیدند که موفقیت چنین پروژه‌هایی نیازمند ساختار نهادی شفاف و پاسخگوست. فاینستاین (۲۰۱۰)، در کتاب شهر عادل، تأکید دارد که عدالت فضایی باید به عنوان هدف کلیدی در بازآفرینی شهری تلقی شود، نه صرفاً یک پیامد فرعی.

در ایران نیز پژوهش‌های متعددی به بررسی ابعاد مختلف نوسازی بافت‌های فرسوده و مشارکت عمومی - خصوصی پرداخته‌اند، از جمله: حبیبی و پوراحمد (۱۳۹۱)، در پژوهشی با عنوان تحلیل فضایی مداخلات نوسازی در مناطق جنوبی تهران، به این نتیجه رسیدند که توزیع پروژه‌ها نامتوازن بوده و برخی محلات به دلایل اقتصادی یا سیاسی بیشتر مورد مداخله قرار گرفته‌اند. افراخته و همکاران (۱۳۹۷)، با بررسی پروژه‌های نوسازی در شهر شیراز، نشان دادند که مشارکت بخش خصوصی در نواحی دارای پتانسیل اقتصادی بالا بسیار فعال‌تر است و این امر باعث تشدید تفاوت‌های فضایی در روند توسعه شده است. فرهودی و آقا کوچک (۱۳۹۴)، در مطالعه‌ای در منطقه ۱۲ تهران، به نقش سیاست‌های بازآفرینی شهری در بازتولید فضا از منظر عدالت اجتماعی پرداختند و به عدم توازن در بهره‌مندی گروه‌های مختلف اجتماعی اشاره کردند. شرکت بازآفرینی شهری ایران (۱۳۹۹)، نیز در اسناد رسمی خود بر ضرورت مشارکت بخش خصوصی در فرآیند نوسازی تأکید کرده، اما در عین حال به موانع نهادی، حقوقی و اجتماعی این مشارکت نیز اذعان داشته است.

روش‌شناسی

این تحقیق از لحاظ هدف، کاربردی و از لحاظ ماهیت و شیوه اجرا، توصیفی - پیمایشی است. روش توصیفی - پیمایشی یکی از متداول‌ترین روش‌های تحقیق در علوم اجتماعی و مطالعات شهری است که برای جمع‌آوری داده‌ها از طریق ابزارهایی چون پرسش‌نامه باهدف توصیف ویژگی‌های یک جامعه یا بررسی روابط میان متغیرها مورداستفاده قرار می‌گیرد (Creswell, 2014:26). در این پژوهش، در گام نخست به توصیف شاخص‌ها و متغیرهای مرتبط با بازتاب فضایی مشارکت عمومی - خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده پرداخته شده و در گام دوم، روابط میان این شاخص‌ها با بهره‌گیری از تحلیل‌های آماری موردبررسی قرار گرفته است. با توجه به آنکه یافته‌های پژوهش می‌تواند در تصمیم‌سازی و سیاست‌گذاری نهادهای شهری مانند شهرداری تهران، شرکت بازآفرینی شهری ایران و مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران مورداستفاده قرار گیرد، از منظر کاربرد، این تحقیق در زمره پژوهش‌های کاربردی قرار می‌گیرد (سکاران، ۱۳۹۵: ۱۹).

جامعه آماری این پژوهش شامل محلات دارای بافت فرسوده مصوب در منطقه ۱۵ شهر تهران است. بر اساس آمار رسمی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، جمعیت کل این منطقه برابر با ۶۴۱۲۷۹ نفر گزارش شده است. از این میان، ۸ محله دارای بافت فرسوده مصوب هستند که جمعیت آن‌ها بالغ بر ۹۶۲۶۳ نفر می‌باشد. این رقم به عنوان جامعه آماری پژوهش در نظر گرفته شده است. به دلیل محدودیت‌های زمانی، مالی و اجرایی، امکان انجام سرشماری کامل وجود نداشت؛ از این رو از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده متناسب با حجم جامعه (طبقه‌بندی شده

نسبی) استفاده شد. برای تعیین حجم نمونه، از فرمول کوکران بهره گرفته شد. با در نظر گرفتن سطح اطمینان ۹۵٪، مقدار خطای مجاز ۵٪ و جامعه ۹۶۲۶۳ نفری، حجم نمونه ۳۸۳ نفر محاسبه شد. این حجم بر اساس نسبت جمعیت هر محله به کل جامعه، به صورت طبقه‌ای در بین ۸ محله مذکور توزیع گردید.

ابزار اصلی گردآوری داده‌ها در این پژوهش، پرسش‌نامه محقق‌ساخته بوده که روایی صوری آن با بهره‌گیری از نظرات خبرگان و متخصصان حوزه برنامه‌ریزی شهری تأیید گردیده و پایایی آن نیز از طریق محاسبه ضریب آلفای کرونباخ برای متغیرهای اصلی بررسی شده است. برای تحلیل داده‌ها، در دو سطح آمار توصیفی و مدل‌های تصمیم‌گیری چندشاخصه اقدام شده است. در سطح توصیفی، از شاخص‌هایی چون میانگین، انحراف معیار، و فراوانی برای توصیف متغیرهای اصلی تحقیق استفاده شده است. در سطح تحلیل چندمعیاره، به منظور اولویت‌بندی و مقایسه بازتاب فضایی مشارکت عمومی و خصوصی در نوسازی محلات فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران، از مدل تصمیم‌گیری چندشاخصه VIKOR استفاده شده است. این مدل یکی از روش‌های پرکاربرد در تصمیم‌گیری با معیارهای چندگانه (MCDM) است که توانایی بالایی در ترکیب شاخص‌های کمی و کیفی و انتخاب گزینه بهینه با در نظر گرفتن معیارهای متضاد دارد (Oprićovic & Tzeng, 2004: 48). VIKOR برای شرایطی مناسب است که تصمیم‌گیرنده به دنبال راه‌حلی با تعادل میان بیشینه‌سازی رضایت جمعی و کمینه‌سازی نارضایتی فردی باشد. برای اجرای مدل VIKOR، از نرم‌افزار Excel و MATLAB استفاده شده است.

جدول ۱. حجم نمونه به تفکیک محلات منطقه ۱۵

ناحیه	محله	جمعیت بافت فرسوده محله	درصد جمعیت ساکن بافت فرسوده	حجم نمونه
ناحیه ۱	شوش	۱۲۳۶۰	۱۲/۸۴	۴۹
	مظاهری	۱۲۳۴۰	۱۲/۸۴	۴۹
	مطهری	۸۰۲	۰/۸۳	۳
	ولیعصر	۱۵۹۸۳	۱۶/۶۰	۶۴
	طیب	۲۲۶۷۷	۲۳/۵۶	۹۰
	مینایی	۱۷۹۹۸	۱۸/۷۰	۷۲
ناحیه ۲	اتابک	۱۲۴۵۳	۱۲/۹۴	۵۰
	هاشم‌آباد	۱۶۵۰	۱/۷۱	۷
مجموع		۹۶۲۶۳	۱۰۰	۳۸۳

منبع: محاسبات نگارندگان، ۱۴۰۴

جدول ۲. حجم نمونه به تفکیک محلات منطقه ۱۵

قابلیت اطمینان	
تعداد نمونه	مقدار آلفای کرونباخ
۳۰	۰/۷۳۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

جدول ۳. ابعاد و شاخص‌های پژوهش

ابعاد	شاخص
اجتماعی - فرهنگی	<p>رابطه دوستانه با اهالی محله و همسایگان سبب مشارکت من در نوسازی بافت فرسوده می‌گردد؟</p> <p>جذابیت زندگی در محله‌های فرسوده و قدیمی سبب مشارکت بیشتر من برای نوسازی این بافت‌های می‌گردد؟</p> <p>اطلاع‌رسانی و تبلیغات صحیح سبب مشارکت بیشتر من در زمینه نوسازی بافت فرسوده خواهد شد؟</p> <p>تفاوت‌های قومی و زبانی مانعی برای مشارکت من در نوسازی بافت فرسوده نخواهد بود؟</p> <p>امنیت اجتماعی محله سبب مشارکت بیشتر من برای نوسازی بافت فرسوده می‌گردد؟</p>
محیط‌زیست	<p>پاکیزگی خیابان‌ها و معابر محله تا چه حدی در تصمیم شما بر نوسازی بافت فرسوده مؤثر است؟</p> <p>وجود فضاهای سبز در محله تا چه حدی در تصمیم شما بر نوسازی بافت فرسوده مؤثر است؟</p> <p>عدم ایمنی در برابر حوادث طبیعی (سیل و زلزله) و غیرطبیعی (آتش‌سوزی و...) تا چه حدی در مشارکت شما بر نوسازی بافت فرسوده مؤثر است؟</p>
مدیریت شهری	<p>در صورتی که نهادی مشخص برای نوسازی بافت فرسوده وجود داشته باشد به آن مراجعه می‌کنم؟</p> <p>به شهرداری برای نوسازی بافت فرسوده خود اعتماد دارم؟</p> <p>عدالت به خدمات‌رسانی بافت فرسوده این محله از سوی مدیریت شهری رعایت می‌گردد و همین سبب مشارکت من می‌گردد؟</p> <p>همکاری و حمایت شهرداری در مشارکت شهروندان در بهسازی مطلوب است؟</p> <p>اطلاع‌رسانی دولت برای مشارکت مردمی در بهسازی مطلوب است؟</p> <p>تبلیغات دولت برای جذب شهروندان در مشارکت برای بهسازی مطلوب است؟</p> <p>از طرح‌های اجرای برای نوسازی بافت فرسوده محله خود رضایت دارم؟</p>
کالبدی - زیرساختی	<p>حاضر به عقب‌نشینی ملک خود برای عریض کردن معابر محله هستیم؟</p> <p>حاضر به تجمع با همسایگان خود هستیم؟</p> <p>مقاوم‌سازی ابنیه و توجه به نکات ایمنی در هنگام ساخت تا چه حدی سبب تمایل شما به مشارکت در ساخت می‌گردد؟</p> <p>تراکم تشویقی (حداکثر ۲ طبقه تشویقی) در بافت فرسوده سبب مشارکت بیشتر من در نوسازی می‌گردد؟</p> <p>بالا بردن کیفیت ساخت تا چه حدی سبب مشارکت شما در نوسازی بافت فرسوده محله می‌گردد؟</p> <p>عدالت در خدمات‌رسانی به این محله از سوی مدیریت شهری سبب مشارکت بیشتر من در نوسازی بافت فرسوده محله می‌شود؟</p>
اقتصادی	<p>حمایت اقتصادی (وام و تسهیلات بانکی) توسط مدیریت شهری منطقه و سازمان نوسازی تا چه حدی سبب تمایل شما به نوسازی بافت فرسوده خواهد شد؟</p> <p>کاهش سود بانکی تسهیلات نوسازی بافت فرسوده تا چه حدی سبب تمایل شما به نوسازی بافت فرسوده خواهد شد؟</p> <p>به علت عدم توانایی مالی اقدامی برای نوسازی بافت فرسوده انجام نداده‌ام؟</p> <p>بخشودگی ۱۰۰ درصد عوارض نوسازی مسکونی در بافت فرسوده توسط شهرداری سبب مشارکت بیشتر من می‌گردد؟</p> <p>بخشودگی مالیات وام‌های نوسازی و بهسازی بافت فرسود توسط دولت سبب مشارکت من در بافت فرسوده شده است؟</p> <p>رایگان نمودن انشعابات ساختمانی (برق، آب، گاز) تا چه حدی سبب مشارکت شما در نوسازی بافت فرسوده می‌گردد؟</p>

منبع: مرور مبانی نظری و پیشینه تحقیق، ۱۴۰۴

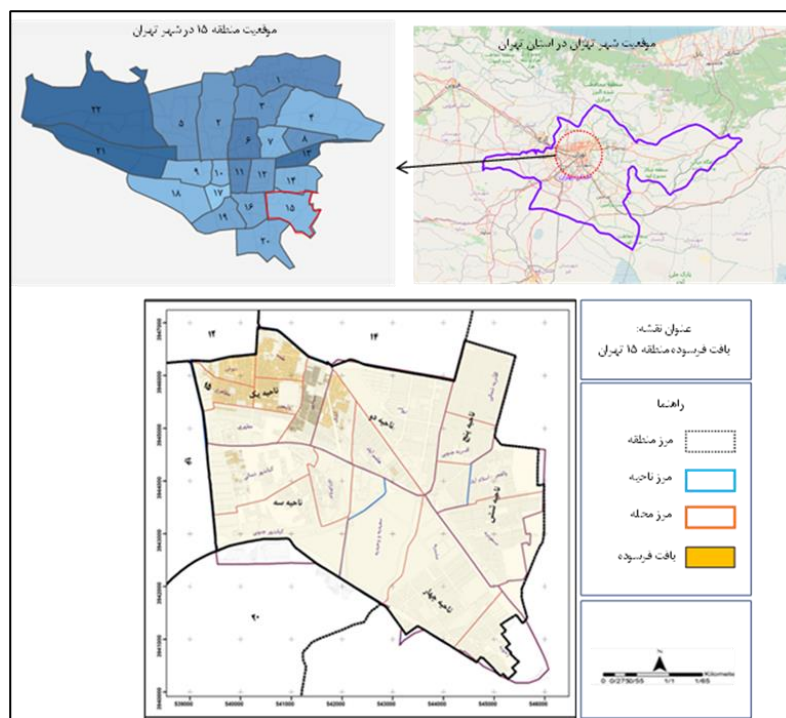
منطقه ۱۵ شهرداری تهران یکی از مناطق جنوبی پایتخت است که بر اساس طرح تفصیلی شهر تهران، دارای ۱۸ محله رسمی در محدوده مصوب شهری می‌باشد. در میان این محلات، ۸ محله به‌عنوان دارای بافت فرسوده مصوب

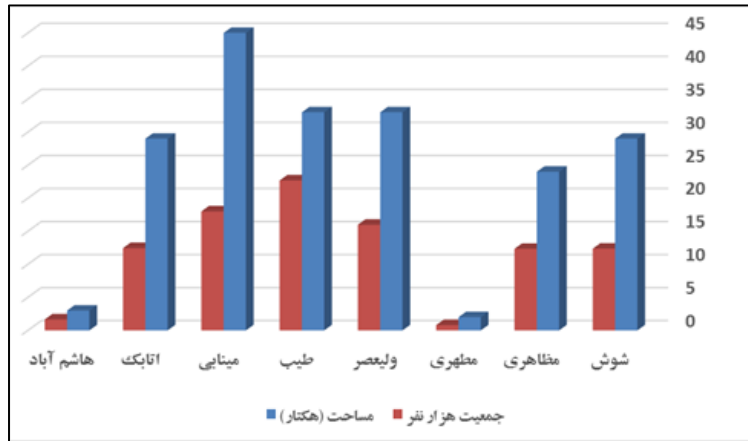
شناسایی شده‌اند. این بافت‌های فرسوده مطابق با شاخص‌های سه‌گانه فرسودگی (ریزدانگی، ناپایداری و نفوذناپذیری) تعیین شده‌اند که مبنای سیاست‌گذاری‌های نوسازی شهری از سوی نهادهای ذی‌ربط مانند شرکت بازآفرینی شهری ایران و شهرداری تهران هستند.

مساحت کل بافت فرسوده این ۸ محله بالغ بر ۲۶۴/۳ هکتار است که معادل ۸/۸۷ درصد از کل مساحت منطقه ۱۵ را شامل می‌شود. این امر نشان‌دهنده گستردگی و شدت فرسودگی کالبدی در این منطقه است و آن را به یکی از کانون‌های اصلی مداخلات نوسازی و بهسازی شهری در تهران تبدیل کرده است.

انتخاب این محدوده به دلیل تمرکز بالای فرسودگی، فعالیت‌های گسترده نوسازی و حضور هم‌زمان بخش عمومی و خصوصی در پروژه‌های نوسازی صورت گرفته است؛ شرایطی که بستر مناسبی برای تحلیل بازتاب فضایی مشارکت بخش عمومی و خصوصی در نوسازی شهری فراهم می‌سازد.

مقایسه مساحت بافت فرسوده در بین محلات منطقه ۱۵ شهر تهران در جدول شماره ۵ نشان می‌دهد که محله طیب با ۳۳ هکتار و جمعیت ۲۲۶۷۷ نفر بیشترین مساحت و جمعیت ساکن در بافت فرسوده را به خود اختصاص داده است.





شکل ۱. مقایسه محلات واقع در بافت فرسوده (به لحاظ جمعیت و مساحت)

منبع: نگارندگان، ۱۴۰۴

جدول ۴. مشخصات بافت فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران

۸/۸۷	بافت فرسوده منطقه (درصد)	۲۷۷۴	مساحت منطقه (هکتار)
۶۴۱۲۷۹	جمعیت منطقه (نفر)	۲۴۶/۳	بافت فرسوده منطقه (هکتار)
۱۶۲۲۴۱		جمعیت ساکن منطقه در محلات بافت فرسوده (نفر)	

منبع: سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۴۰۰

جدول ۵. مشخصات بافت فرسوده منطقه ۱۵ به تفکیک محله (مساحت و جمعیت)

ناحیه	محله	مساحت محله (هکتار)	مساحت بافت فرسوده محله (هکتار)	جمعیت ساکن محله	جمعیت بافت فرسوده محله	درصد جمعیت ساکن بافت فرسوده
ناحیه ۱	شوش	۴۵/۲	۲۸/۶۳	۱۳۹۶۷	۱۲۳۶۰	۱۲/۸۴
	مظاهری	۶۰/۸	۲۴/۴۳	۱۴۰۵۵۶	۱۲۳۴۰	۱۲/۸۴
	مظهري	۱۱۳/۸	۱/۱۲	۱۷۴۵۰	۸۰۲	۰/۸۳
	ولیعصر	۵۹	۳۳	۱۸۲۵۴	۱۵۹۸۳	۱۶/۶۰
	طیب	۷۹	۳۳	۲۷۸۵۹	۲۲۶۷۷	۲۳/۵۶
	مینابی	۷۸	۴۵	۲۵۲۶۷	۱۷۹۹۸	۱۸/۷۰
ناحیه ۲	اتابک	۹۵/۷	۲۹	۲۰۴۹۲	۱۲۴۵۳	۱۲/۹۴
	هاشم آباد	۹۳	۳	۲۴۳۹۶	۱۶۵۰	۱/۷۱

منبع: یافته‌های تحقیق و محاسبات نگارندگان، ۱۴۰۴

یافته‌های پژوهش

تشکیل ماتریس داده‌ها

برای مقایسه تأثیر بازتاب فضایی نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده توسط بخش عمومی و خصوصی در محلات منطقه ۱۵ شهر تهران بر ساختار فضایی شهر تهران از مدل تصمیم‌گیری چند معیاره و یکپارچه استفاده شده است

پس از جمع آوری داده‌ها از راه ابزار گردآوری (ساکنین بافت فرسوده)، ماتریس داده‌های خام هریک از شاخص‌ها در محلات مورد مطالعه تدوین شد که در جدول (۶) ارائه شده است.

جدول ۶. وضعیت شاخص‌های تحقیق به تفکیک محلات بافت فرسوده منطقه ۱۵ تهران

محلات	اجتماعی - فرهنگی	زیست محیطی	مدیریت شهری	کالبدی - زیرساختی	اقتصادی
شوش	۳/۰۹	۲/۸۹	۳/۲	۳/۱۴	۳/۶
مظاهری	۳/۱۸	۲/۹۶	۳/۲۸	۳/۱۹	۳/۸
مطهری	۳/۱۹	۳/۲۵	۳/۳۴	۳/۱۵	۳/۹
ولیعصر	۳/۲۸	۳/۲۸	۳/۴۵	۳/۵۵	۳/۱۱
طیب	۳/۱۲	۳/۳۹	۳/۲۸	۳/۴۳	۳/۲۳
مینابی	۲/۹۶	۳/۴۲	۳/۱۱	۳/۲۸	۳/۳۴
اتابک	۲/۸۹	۳/۳۸	۳/۲۴	۲/۸۷	۳/۶۴
هاشم‌آباد	۳/۴۰	۳/۶۳	۳/۶۹	۳/۵۸	۳/۲۷

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

محاسبه مقادیر نرمال شده

برای منظور نرمال‌سازی مقادیر ابتدا همه مقادیر ماتریس که بیانگر دیدگاه کارشناسان است و در غالب طیف لیکرت می‌باشد؛ به توان دو رسانده و مجموع هر ستون جمع می‌گردد و سپس جذر مجموع هر ستون گرفته شده و در نهایت هر یک مقادیر بر جذر به دست آمده تقسیم می‌گردد جدول ۷ این عملیات انجام و ارائه شده است. در تکنیک ویکور روش نرمال‌سازی داده‌ها به روش خطی بوده است.

جدول ۷. وضعیت شاخص‌های تحقیق به تفکیک محلات بافت فرسوده منطقه ۱۵ تهران

محلات	اجتماعی - فرهنگی	زیست محیطی	مدیریت شهری	کالبدی - زیرساختی	اقتصادی
شوش	۹/۵۵	۸/۳۵	۱۰/۲۴	۹/۸۶	۱۲/۹۶
مظاهری	۱۰/۱۱	۸/۷۶	۱۰/۷۶	۱۰/۱۸	۱۴/۴۴
مطهری	۱۰/۱۸	۱۰/۵۶	۱۱/۱۶	۹/۹۲	۱۵/۲۱
ولیعصر	۱۰/۷۶	۱۰/۷۶	۱۱/۹۰	۱۲/۶۰	۹/۶۷
طیب	۹/۷۳	۱۱/۴۹	۹/۶۷	۱۰/۷۶	۱۱/۱۶
مینابی	۸/۷۶	۱۱/۷۰	۱۰/۵۰	۸/۲۴	۱۳/۲۵
اتابک	۸/۳۵	۱۱/۴۲	۱۳/۶۲	۱۲/۸۲	۱۰/۶۹
هاشم‌آباد	۱۱/۵۶	۱۳/۱۸	۱۳/۶۲	۱۲/۸۲	۱۰/۶۹
مجموع	۷۹/۰۰	۸۶/۲۲	۹۱/۴۶	۸۷/۱۹	۹۸/۰۷

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

محاسبه مقدار وزن شاخص‌ها

از آنجایی که شاخص‌های تحقیق از اهمیت یکسانی برخوردار نمی‌باشند، لذا برای ارزیابی دقیق‌تر لازم است تا اهمیت و یا وزن نسبی هر کدام از آن‌ها نسبت شاخص دیگر مشخص گردد. در تحقیق حاضر از تحلیل سلسله مراتبی (AHP) برای تعیین وزن شاخص‌ها استفاده شده است. به منظور وزن دهی به شاخص‌های پیشنهادی از نظرات کارشناسان مرتبط با حوزه تخصصی بهره‌گیری گردید. وزن به دست آمده از شاخص‌ها در جدول ۸ نشان می‌دهد

که کالبدی-زیرساختی (با وزن شاخص ۰,۲۳۵) بیشترین وزن را به خود اختصاص داده‌اند و کمترین امتیاز برای شاخص مدیریت شهری با میزان ۰,۱۵۱ می‌باشد.

جدول ۸. وزن متغیرهای پژوهش

متغیر	اجتماعی- فرهنگی	زیست محیطی	مدیریت شهری	کالبدی- زیرساختی	اقتصادی
وزن	۰/۲۱۵	۰/۱۸۲	۰/۱۵۱	۰/۲۳۵	۰/۲۱۷

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

تعیین نقطه ایده‌آل مثبت و ضد ایده‌آل منفی

در این مرحله باید ایده‌آل مثبت و ایده‌آل منفی را مشخص کرد. به‌طور کل ایده‌آل مثبت برای معیارهای مثبت برابر با بزرگ‌ترین مقدار ستور معیار و ایده‌آل منفی کوچک‌ترین مقدار درایه معیار است. برای معیارهای منفی باید به‌صورت بالعکس در نظر گرفته شود. جدول ۹ وضعیت این نقاط را مشخص کرده است.

جدول ۹. نقطه ایده‌آل مثبت و ضد ایده‌آل منفی برای معیارهای تحقیق

متغیر	اجتماعی- فرهنگی	زیست محیطی	مدیریت شهری	کالبدی- زیرساختی	اقتصادی
f max	۰/۰۹۱	۰/۰۶۴	۰/۰۶۱	۰/۰۸۲	۰/۰۸۹
f min	۰/۰۷۷	۰/۰۵۱	۰/۰۵۱	۰/۰۶۶	۰/۰۷۱
f+ - F-	۰/۰۱۴	۰/۰۱۳	۰/۰۱۰	۰/۰۱۶	۰/۰۱۸

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

محاسبه مقدار سودمندی (S) و مقدار تأسف (R)

این مرحله در واقع فاصله ابعاد از راه‌حل ایده‌آل را بر اساس مقدار سودمندی S و R بررسی می‌کند. مقدار سودمندی (S) بیانگر فاصله نسبی گزینه ۱ از نقطه ایده‌آل و مقدار تأسف (R) بیانگر حداکثر ناراحتی گزینه ۱ از دوری نقطه ایده‌آل می‌باشد. جدول ۱۰ این مقدار را برای هر کدام محلات فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران نشان می‌دهد.

جدول ۱۰. مقدار سودمندی (S) و مقدار تأسف (R)

محلات	S	R	محلات	S	R
شوش	۰/۶۶۰	۰/۱۶۳	طیب	۰/۵۳۳	۰/۱۹۳
مظاهری	۰/۵۰۸	۰/۱۴۸	مینابی	۰/۶۶۱	۰/۲۰۵
مطهری	۰/۴۰۷	۰/۱۳۰	اتابک	۰/۷۰۴	۰/۲۳۸
ولیعصر	۰/۴۳۵	۰/۲۲۷	هاشم‌آباد	۰/۱۸۱	۰/۱۸۱

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

بررسی مقدار سودمندی و مقدار نارضایتی در ابعاد تحقیق در جدول ۱۱ نشان می‌دهد که در بین محلات فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران، محله اتابک با مقدار سودمندی ۰/۷۰۴ کمترین فاصله از نقطه ایده‌آل و با مقدار ۰/۲۳۸ و کمترین مقدار تأسف (نارضایتی) را به خود اختصاص داده است.

جدول ۱۱. بیشترین و کمترین مقدار سودمندی (Si) و مقدار نارضایتی (Ri)

۰/۲۳۸	R-	۰/۷۰۴	S-
۰/۱۳۰	R*	۰/۱۸۱	S*

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

محاسبه مقدار ویکور (Qi)

در این مرحله از تکنیک ویکور، گزینه‌ها بر اساس مقادیر Q,R,S در سه گروه از کوچک به بزرگ در جدول ۱۲ مرتب شده است. بهترین گزینه آن است که کوچک‌ترین مقدار Q را داشته باشد. در واقع Q یک تابع ترکیبی است که تابع مزیت نامیده می‌شود و R و S را با وزن V با استفاده از معادله باهم یکی می‌کند. پارامتر V با توجه به توافق گروه تصمیم‌گیرنده انتخاب می‌گردد که مقداری بین صفر و یک است. چنانچه مقدار V بزرگ‌تر از ۰/۵ باشد، شاخص Qi منجر به توافق اکثریت می‌شود و هنگامی که مقدار آن کمتر از ۰/۵ باشد، شاخص Qi بیانگر کمترین توافق است. مقدار Qi در این پژوهش برای هر یک از مناطق مورد بررسی به شرح جدول ۱۲ می‌باشد.

جدول ۱۲. مقدار ویکور محلات بافت فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران

مقدار ویکور	محلات	مقدار ویکور	محلات
۰/۳۷۴	طیب	۰/۳۸۸	شوش
۰/۱۹۲	مینابی	۰/۶۰۴	مظاهری
۰/۰۰۰	اتابک	۰/۷۸۴	مطهری
۰/۷۶۳	هاشم‌آباد	۰/۳۰۹	ولیعصر

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

نتایج به دست آمده از مقدار ویکور در جدول شماره ۱۲ نشان می‌دهد از آنجایی که پایین‌ترین مقدار از Q برای محله اتابک منطقه ۱۵ شهر تهران است (منظور همان Qi هست؟) (۰,۰۰) می‌باشد بنابراین نسبت به سایر مناطق شهر بازتاب فضایی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده توسط بخش‌های عمومی و خصوص کمتری را به خود اختصاص داده است.

رتبه‌بندی گزینه‌ها براساس مقدار Qi

در این مرحله براساس مقادیر Qi محاسبه شده در گام قبل نسبت به رتبه‌بندی گزینه‌ها اقدام می‌شود. مقدار Qi به دست آمده بیانگر نظر ساکنین محلات فرسوده منطقه ۱۵ شهر تهران در خصوص شاخص‌های تحقیق است. در نتیجه گیری از جدول ۱۳ می‌توان گفت که محلات مطهری، هاشم‌آباد، در منطقه ۱۵ شهر تهران امتیاز بیشتری را کسب کرده و در نتیجه وضعیت بهتری در زمینه بازتاب فضایی بخش عمومی و خصوصی در این بافت‌ها نسبت به سایر محلات این منطقه را به خود اختصاص داده است.

جدول ۱۳. رتبه‌بندی محلات بر اساس شاخص‌های تحقیق

اولویت	مقدار ویکور	محلات	اولویت	مقدار ویکور	محلات
۵	۰/۳۸۸	شوش	۱	۰/۰۰۰	اتابک
۶	۰/۶۰۴	مظاهری	۲	۰/۱۹۲	مینایی
۷	۰/۷۶۳	هاشم‌آباد	۳	۰/۳۰۹	ولیعصر
۸	۰/۷۸۴	مطهری	۴	۰/۳۷۴	طیب

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۴

بررسی مقدار سودمندی (S) و مقدار نارضایتی (R) در شاخص‌های تحقیق در جدول برای محله اتابک (با مقدار سودمندی ۰/۷۰۴) نشان می‌دهد که این محله با دارا بودن کمترین فاصله از نقطه ایده‌آل نسبت به سایر محلات اولویت بیشتری داشته است، لذا این شرط نیز برای انتخاب محله اتابک به‌عنوان رتبه اول مورد تأیید می‌باشد.

بحث

مرور مبانی نظری و پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که مشارکت عمومی و خصوصی به‌عنوان یکی از ارکان کلیدی تحقق برنامه‌های نوسازی شهری، نقشی تعیین‌کننده در موفقیت طرح‌های بهسازی و ارتقاء کیفیت سکونتگاه‌های فرسوده دارد. در ادبیات توسعه شهری، مشارکت مردمی و بین‌بخشی نه تنها یک راهکار اجرایی بلکه یک پارادایم مدیریتی نوین محسوب می‌شود که می‌تواند ظرفیت‌های محلی را به سرمایه‌های توسعه بدل کند. این رویکرد در کشورهای مختلف نتایج موفقیتی در حل مشکلات کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی بافت‌های فرسوده به همراه داشته است.

در ایران نیز با وجود پیشینه تاریخی همکاری‌های مردمی در قالب مفاهیمی چون تعاون، همیاری و مشارکت اجتماعی، مشارکت نهادینه‌شده و برنامه‌محور به‌ویژه در حوزه نوسازی شهری نیازمند تقویت سازوکارهای نهادی، حقوقی و اجرایی است. منطقه ۱۵ شهر تهران با توجه به وسعت بالای بافت فرسوده و درگیر بودن با مسائل چندبعدی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی، از اولویت‌های مداخلات شهری است و بررسی بازتاب فضایی مشارکت در این منطقه می‌تواند الگویی برای سایر مناطق نیز ارائه دهد. مرور مطالعات فوق‌نشان می‌دهد که در ایران اگرچه مطالعاتی درباره نوسازی شهری و حتی مشارکت عمومی - خصوصی انجام شده، اما کمتر پژوهشی به‌طور مشخص به بازتاب فضایی این مشارکت در سطح محلات پرداخته است؛ به‌ویژه در منطقه ۱۵ تهران که از نظر شاخص‌های فرسودگی و محرومیت فضایی در وضعیت حاد قرار دارد. پژوهش حاضر در تلاش است تا با تمرکز بر این خلأ، به شناخت الگوهای فضایی توزیع مداخلات نوسازی در این منطقه و تحلیل نقش دو بخش عمومی و خصوصی در شکل‌دهی به آن پرداخته است. علاوه بر این با تأثیر هر کدام از شاخص‌ها محلات منطقه ۱۵ را به لحاظ بازتاب‌های فضایی

ناشی از مشارکت عمومی و خصوصی نشان دهد. در این راستا تفاوتی که با تحقیق سایرین دارد، اولویت‌بندی محلات فرسوده به لحاظ میزان بازتاب‌های فضایی است.

نتیجه‌گیری

یافته‌های تحقیق با استفاده از مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره VIKOR نشان داد که از میان ۸ محله دارای بافت فرسوده، محله اتابک با کمترین مقدار شاخص نارضایتی (R) و بالاترین سودمندی ($S=0.704$)، نزدیک‌ترین فاصله را از وضعیت ایده‌آل مشارکت دارد. این مسئله نشان می‌دهد که زیرساخت‌های اجتماعی، سطح اعتماد عمومی، حضور نهادهای مردمی یا حمایت‌های نهادی در این محله در وضعیت بهتری قرار دارد. بنابراین، محله اتابک می‌تواند به‌عنوان الگوی محلی برای گسترش مشارکت در دیگر محلات منطقه عمل کند و باید در اولویت مداخلات و سیاست‌گذاری‌ها قرار گیرد.

بر اساس نتایج به‌دست آمده، راهکارهای ذیل پیشنهاد شد:

- شهرداری تهران و نهادهای ذی‌ربط با تمرکز بر محلات موفق همچون اتابک، اقدام به تدوین الگوی توسعه مشارکتی قابل‌تعمیم به سایر محلات فرسوده کنند؛
- سیاست‌های انگیزشی برای تسهیل مشارکت بخش خصوصی در نوسازی بافت‌های کم‌برخوردارتر طراحی شود؛
- شبکه‌سازی اجتماعی و تقویت اعتماد نهادی از طریق تعامل مستمر با ساکنان، شوراهای محله و فعالان مدنی مورد توجه قرار گیرد.

حامی مالی

بنا به اظهار نظر نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان در پژوهش

با توجه اینکه مقاله حاضر مستخرج از رساله دکتری می‌باشد، سهم و نقش نویسنده اول، به‌عنوان دانشجوی رساله، نویسنده دوم به‌عنوان راهنما و نویسنده سوم و چهارم به‌عنوان استاد مشاور بود.

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکت آن‌ها در این مقاله تشکر و قدرانی می‌نمایند.

منابع

- پورشهبای، وحید، خاشی، اله بخش. (۱۴۰۳). شناسایی الگوی مدیریت مناطق پیراشهری با تأکید بر نقش میانجی‌گری مشارکت (مورد مطالعه: خاش). توسعه فضاهای پیراشهری، ۶(۲)، ۵۵-۶۶. 10.22034/jpusd.2024.452474.1305
- جمعه‌پور، محمود. (۱۳۸۲). عوامل اصلی در فرآیند توسعه پایدار: مردم، منابع، فضاها و نقش مشارکت مردمی در آن. فصلنامه علوم اجتماعی، ۱۰(۲۲)، ۱۰۳-۱۳۰. 20.1001.1.17351162.1382.10.22.4.9
- خواجه شاهکوهی، علیرضا. نجفی کانی، علی‌اکبر. بابائیان، طاهره. (۱۳۹۳). بررسی میزان مشارکت شهروندان حاشیه شهرهای میانی در مدیریت شهری. مطالعه موردی: شهر بابل. مجله آمایش جغرافیایی فضا، ۴(۱۲)، ۱-۱۹. https://gps.gu.ac.ir/article_7500.html
- جوان، فرهاد. (۱۴۰۰). تبیین نظام توزیع منافع گردشگری در ناحیه روستایی رضوانشهر. روستا و توسعه پایدار فضا، ۲(۲)، ۶۹-۹۴. doi: 10.22077/vssd.2021.4838.1050
- دانشپور، سید عبدالهادی. غفاری آذر، زهرا. (۱۳۹۹). طراحی شهری با رویکرد مشارکت همکاری جویانه، از ایده تا طرح؛ مورد پژوهی: میدان هروی تهران. باغ نظر، ۱۷(۲)، ۵-۲۰. doi: 10.22034/bagh.2019.134125.3605
- دانشپور، سید عبدالهادی. بهزادفر، مصطفی. برک‌پور، ناصر. شرفی، مرجان. (۱۳۹۶). محیط برنامه‌ریزی مشارکتی؛ ارائه مدل مفهومی برای تحلیل عوامل مؤثر بر مشارکت شهروندان در برنامه‌ریزی. نامه معماری و شهرسازی، ۹(۱۸)، ۲۳-۴۲. 10.30480/aup.2017.510
- دیبری، هدیه. زارع، لیلا. (۱۳۹۹). تأثیر مؤلفه‌های فضاهای جمعی در راستای مشارکت اجتماعی شهروندان (مورد مطالعه: محله فرحزاد تهران)، مطالعات توسعه اجتماعی ایران، ۱۲(۱۴)، ۲۵-۳۴. <https://sanad.iau.ir/Journal/jisds/Article/820493/FullText>
- صادقی، علیرضا. پناهی، نیلوفر. زارع، پرینا. (۱۳۹۷). تبیین کیفیت‌های محیطی مؤثر بر مشارکت شهروندان در عرصه‌های عمومی شهری به‌عنوان بعد اجتماعی توسعه پایدار، مورد پژوهی: شهر شیراز. معماری و شهرسازی پایدار، ۶(۲)، ۳۳-۱۷. https://jsaud.sru.ac.ir/article_931.html?lang
- عادل، مهدی. (۱۴۰۱). شهر پایدار؛ مشارکت اجتماعی در راستای توسعه شهری پایدار، دومین کنفرانس بین‌المللی معماری، عمران، شهرسازی، محیط‌زیست و افق‌های هنر اسلامی در بیانیه گام دوم انقلاب، تبریز. <https://civilica.com/doc/1614634>
- عباس‌زادگان، مصطفی. (۱۳۸۵). تحول برنامه مدیریت شهری اقتدارگرا به برنامه مدیریتی مشارکتی، در مجموعه مقالات کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد: دانشگاه فردوسی. <https://civilica.com/doc/74699>
- عزیزخانی، اقباله. (۱۳۹۷). تبیین جامعه‌شناختی مشارکت فرهنگی و عوامل اجتماعی مرتبط با آن (مورد مطالعه: جوانان شهر خلخال)، مطالعات راهبردی ورزش و جوانان، ۱۷(۴۰)، ۲۴۰-۲۱۹. https://fasname.msy.gov.ir/article_264.html?lang
- علی‌اکبری، اسماعیل، طالشی، مصطفی، صدری فرد، افسانه. (۱۴۰۲). شناسایی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر مشارکت شهروندان در توسعه شهر بجنورد. فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده، ۴(۴)، ۲۱-۳۶. <http://jvfc.ir/article-1-235-fa.html>
- کاردار، سعید و میرالی، ایمان. (۱۳۹۹). فقدان ساختار برنامه‌ریزی مشارکتی؛ تأثیر مشارکت در برنامه‌ریزی‌های شهرداری‌ها، کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری، توسعه و بازآفرینی زیرساخت‌های شهری در ایران، تهران. <https://civilica.com/doc/1113951>
- محمدی ده‌چشمه، پژمان. (۱۴۰۳). تبیین مدل ساختاری نقش فضای شهری در مشارکت پذیر نمودن شهروندان در شهرکرد. جغرافیا و برنامه‌ریزی، آنلاین شده در ۱۴۰۳. 10.22034/gp.2024.57200.3160
- معروفی، محسن. خانی، اسعد. هزارجریبی، جعفر. (۱۳۹۷). بررسی مشارکت شهروندان در برقراری نظم و امنیت شهری و عوامل مرتبط با آن نمونه موردی: شهر ارومیه. پژوهش‌های راهبردی مسائل اجتماعی، ۷(۳)، ۱۷-۳۲. doi: 10.22108/ssoss.2019.105867.1127

- مؤمنی، سید محمد مهدی. رحیمی، فریدون. وصال، امید. (۱۴۰۲). شهر پایدار؛ زیست بوم مشارکتی در راستای توسعه شهری پایدار، هفتمین کنگره سالانه بین‌المللی توسعه کشاورزی، منابع طبیعی، محیط‌زیست و گردشگری ایران، تبریز.
<https://civilica.com/doc/1951354>
- نورمحمدی، اسماء، قربانی سالخورد، رضوان، علی زاده وندچالی، فاطمه. (۱۴۰۱). سنجش توسعه جوامع محلی عرصه‌های پیراشهری با تأکید بر نقش مدیریت مشارکتی (مورد: صفادشت). توسعه فضاهای پیراشهری، ۴(۲)، ۱۶۹-۱۸۸.
 20.1001.1.26764164.1401.4.2.10.3
- Bianchi, M. (2019). Renewing the City through Public Participation and Cultural Activities: The Case Study of Gillet Square (A Community-Led Urban Regeneration Project), *Entrepreneurial and Organizational Diversity*, 8(1), 1-21. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3443559
- Breuer, D. (2003). *Community Participation in Local Health and Sustainable Development: Approaches and Techniques*, text Editing: David Breuer, World Health Organization, Regional Office for Europe, Copenhagen. <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/107341/9789289010849>
- Cornwall, A. (2002). *Making Spaces, Changing Places: Situating Participation in Development*, IDS Working Paper, Institute of Development Studies, Brighton. https://www.powercube.net/wp-content/uploads/2009/11/making_spaces_changing_places.pdf
- Fritz, L, Binder, C. (2018). Participation as relational space: a critical approach to analyzing participation in sustainability research, *Sustainability*, 10 (2018), 28-53. <https://doi.org/10.3390/su10082853>
- Javan,F. and Pourgharib,B. (2024). Assessing the Impact of English Language Proficiency in Host Communities on the Sustainability of Rural Tourism(A Case Study of Villages in Gilan Province, Northern Iran). *journal of sustainable rural development*, 8(1), 119-130. doi: 10.22034/jsrd.2024.458005.1187
- Jiménez-Caldera, J., Durango-Severiche, G. Y., Pérez-Arévalo, R., Serrano-Montes, J.L., Rodrigo-Comino, J., Caballero-Calvo, A. (2024). Methodological proposal for the inclusion of citizen participation in the management and planning of urban public spaces, *Cities*, Volume 150, July 2024, Article number 105008. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105008>
- Lefebvre, H, Nicholson-Smith, D, Lefebvre, H. (2013). *The Production of Space*, 33. Print, Blackwell Publishing, Malden.
https://monoskop.org/images/7/75/Lefebvre_Henri_The_Production_of_Space.pdf
- Li, X., Zhang, F., Hui, E. C. M., & Lang, W. (2020). Collaborative workshop and community participation: A new approach to urban regeneration in China. *Cities*, 102, 102-743. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102743>
- Matamanda, A.R, Chinozvina, Q.L. (2020). Driving Forces of Citizen Participation in Urban Development Practice in Harare, Zimbabwe, *Land Use Policy*, Volume 99, December 2020, 105090. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105090>
- Shuib, K.B. Hashim, H. Nasir. N.A.M. (2015). Community participation strategies in planning for urban parks, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 168 (2015), pp. 311-320. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2014.10.236>
- Syukron, M.A. (2022). Community participation in policy implementation green open spaces of Kampung city settlement, *Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences*, 5 (1), 3189-3202. <https://www.bircu-journal.com/index.php/birci/article/view/3975>
- Terán, A.M. Vázquez, I. Ziccardi, A. (2012). Pobreza urbana, segregación residencial y mejoramiento del espacio público en la Ciudad de México, *Sociologias*, 14 (30). 118-155. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=86823623005>
- Termansen, T., Bloch, P., Tørslev, M.K., Vardinghus-Nielsen, H. (2023). Spaces of participation: Exploring the characteristics of conducive environments for citizen participation in a community-based health promotion initiative in a disadvantaged neighborhood, *Health and Place*, Volume 80, March 2023, Article number 102996. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2023.102996>
- Yang, F., Yao, S., Li, Y. (2023). Solidarity mobilization and citizen participation effectiveness in urban area: The case of community recycling program, *Cities*, Volume 143, December 2023, Article number 104623. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104623>

References

- Abbaszadegan, M. (2006). The transformation of the authoritarian urban management program into a participatory management program, in the Proceedings of the Urban Planning and Management Conference, Mashhad: Ferdowsi University. <https://civilica.com/doc/74699>. [In Persian].

- Adel, M. (2022). Sustainable City; Social Participation Towards Sustainable Urban Development, Second International Conference on Architecture, Civil Engineering, Urban Planning, Environment and Horizons of Islamic Art in the Declaration of the Second Step of the Revolution, Tabriz. <https://civilica.com/doc/1614634>. [In Persian].
- Ali Akbari, E., Talashi, M., Sadrifard, A. (2023). Identifying the effective factors on citizens' participation in urban development in Bojnourd city. *JFCV*. 4(4), 21-36. <http://jvfc.ir/article-1-235-fa.html>. [In Persian].
- Azizkhani, E. (2018). A Sociological Study on Youth Cultural Participation and its Related Social Factors (Case Study: Youth in Khalkhal City). *Strategic Studies on Youth and Sports*, 17(40), 219-240. https://faslname.msy.gov.ir/article_264.html?lang. [In Persian].
- Bianchi, M. (2019). Renewing the City through Public Participation and Cultural Activities: The Case Study of Gillet Square (A Community-Led Urban Regeneration Project), *Entrepreneurial and Organizational Diversity*. 8(1), 1-21. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3443559
- Breuer, D. (2003). *Community Participation in Local Health and Sustainable Development: Approaches and Techniques*, text Editing: David Breuer, World Health Organization, Regional Office for Europe, Copenhagen. <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/107341/9789289010849>
- Cornwall, A. (2002). *Making Spaces, Changing Places: Situating Participation in Development*, IDS Working Paper, Institute of Development Studies, Brighton. https://www.powercube.net/wp-content/uploads/2009/11/making_spaces_changing_places.pdf
- Dabiri, H., Zare, L. (2020). The Effect of Components of Mass Spaces on Social Participation of Citizens (Case Study: Farahzad neighborhood of Tehran), *Journal of Iranian Social Development Studies*, 12(47), 25-34. <https://sanad.iau.ir/fa/Journal/jisds/Article/820493/FullText>. [In Persian].
- Daneshpour, S. A. and Qafari-azar, Z. (2020). Collaborative Participation Approach of Urban Design, from Idea to Design (Heravi Square, Tehran). *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 17(82), 5-20. doi: 10.22034/bagh.2019.134125.3605. [In Persian].
- Daneshpour, S. A., Behzadfar, M., Barakpour, N. and Sharafi, M. (2017). Participatory Planning Environment: A Conceptual Model for Analysis of Effective Factors in Citizen Participation in Planning. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 9(18), 23-42. doi: 10.30480/aup.2017.510. [In Persian].
- Fritz, L., Binder, C. (2018). Participation as relational space: a critical approach to analyzing participation in sustainability research, *Sustainability*, 10 (2018), 28-53. <https://doi.org/10.3390/su10082853>
- Jiménez-Caldera, J., Durango-Severiche, G. Y., Pérez-Arévalo, R., Serrano-Montes, J. L., Rodrigo-Comino, J., Caballero-Calvo, A. (2024). Methodological proposal for the inclusion of citizen participation in the management and planning of urban public spaces, *Cities*, Volume 150, July 2024, Article number 105008. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105008>
- Jome pour, M. (2003). The Basic Components of Sustainable Development; People, Resources, Space and the Role of Participation in Sustainable Development Process.. *Social Sciences*, 10(22), 103-130. 20.1001.1.17351162.1382.10.22.4.9. [In Persian].
- Kardar, S., Mirali, A. (2019). Lack of participatory planning structure; The impact of participation in municipal planning, *International Conference on Civil Engineering, Architecture, Development and Regeneration of Urban Infrastructure in Iran*, Tehran. <https://civilica.com/doc/1113951>. [In Persian].
- Khajeh Shahkuhi, A. , Najafi Kani, A. and Babaeian, T. (2014). -Evaluation the Rate of Citizens' Participation in the Outskirts of Central Cities of Urban Management. Case Study: City Babol. *Geographical Planning of Space*, 4(12), 1-19. https://gps.gu.ac.ir/article_7500.html. [In Persian].
- Lefebvre, H., Nicholson-Smith, D, Lefebvre, H. (2013). *The Production of Space*, 33. Print, Blackwell Publishing, Malden. https://monoskop.org/images/7/75/Lefebvre_Henri_The_Production_of_Space.pdf
- Li, X., Zhang, F., Hui, E. C. M., & Lang, W. (2020). Collaborative workshop and community participation: A new approach to urban regeneration in China. *Cities*, 102, 102-743. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102743>
- Maroofi, M. , Khani, A. and Hezarjaribi, J. (2018). A Study of Citizen's Participation in Maintaining Order and Security (Case Study: Urmia, Iran). *Strategic Research on Social Problems*, 7(3), 17-32. doi: 10.22108/ssoss.2019.105867.1127. [In Persian].
- Matamanda, A.R, Chinozvina, Q.L. (2020). Driving Forces of Citizen Participation in Urban Development Practice in Harare, Zimbabwe, *Land Use Policy*, Volume 99, December 2020, 105090. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105090>

- Mohamadi Dahchshme, P. (2024). Explaining the structural model to enable citizens to participate, based on the urban space in Shahrekord. *Journal of Geography and Planning, Articles in Press*. doi: 10.22034/gp.2024.57200.3160. [In Persian].
- Momeni, S.M.M. Rahimi, F. Vesal, A. (2023). Sustainable City; Participatory Ecosystem for Sustainable Urban Development, 7th Annual International Congress on Agricultural Development, Natural Resources, Environment and Tourism of Iran, Tabriz. <https://civilica.com/doc/1951354>. [In Persian].
- Noormohammadi, A., Ghorbani Salkhord, R. and Alizadeh Vandchali, F. (2022). Assessing the development of local communities in suburban areas with emphasis on the role of participatory management (Case: Safadasht). *Peripheral Urban Spaces Development*, 4(2), 169-188. 20.1001.1.26764164.1401.4.2.10.3. [In Persian].
- Pourshahabi, V. and Khashi, A. B. (2024). Identifying the Management Model of Urban Peripheral Areas with an Emphasis on the Mediation Role of Participation (Case Study: Khash). *Peripheral Urban Spaces Development*, 6(2), 55-66. doi: 10.22034/jpusd.2024.452474.1305. [In Persian].
- Sadeghi, A. R., Panahi, N. and Zare, P. (2018). Effective Environmental Qualities of Citizen Participation in Urban Public Realms as a Social Dimension of Sustainable Development, Case Study: Shiraz, Iran. *Journal of Sustainable Architecture and Urban Design*, 6(2), 17-33. https://jsaud.sru.ac.ir/article_931.html?lang. [In Persian].
- Shuib, K.B. Hashim, H. Nasir. N.A.M. (2015). Community participation strategies in planning for urban parks, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 168 (2015), pp. 311-320. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2014.10.236>
- Syukron, M.A. (2022). Community participation in policy implementation green open spaces of Kampung city settlement, *Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences*, 5 (1), 3189-3202. <https://www.bircu-journal.com/index.php/birci/article/view/3975>
- Terán, A.M. Vázquez, I. Ziccardi, A. (2012). Pobreza urbana, segregación residencial y mejoramiento del espacio público en la Ciudad de México, *Sociologias*, 14 (30). 118-155. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=86823623005>
- Termansen, T., Bloch, P., Tørslev, M.K., Vardinghus-Nielsen, H. (2023). Spaces of participation: Exploring the characteristics of conducive environments for citizen participation in a community-based health promotion initiative in a disadvantaged neighborhood, *Health and Place*, Volume 80, March 2023, Article number 102996. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2023.102996>
- Yang, F., Yao, S., Li, Y. (2023). Solidarity mobilization and citizen participation effectiveness in urban area: The case of community recycling program, *Cities*, Volume 143, December 2023, Article number 104623. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104623>