نشریه مکتب *احیاء*، ٤(١١)، ٥-٧/ تابستان ١٤٠٥
10.22034/4.11.127

سرمقاله

بیست سال بعد: بازاندیشی در نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

بیست سال پیش[1]، مسئلهٔ بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری عمدتاً به‌مثابه مسئله‌ای ناشی از فرسودگی کالبدی صورت‌بندی می‌شد. ساختمان‌ها فرسوده شده بودند، زیرساخت‌ها عمر خود را سپری کرده بودند، فضاهای عمومی کیفیت خود را از دست داده بودند و محیط‌های شهری به‌تدریج توانایی خود را برای پشتیبانی از زندگی اجتماعی و اقتصادی ساکنان از دست می‌دادند. بنابراین، پاسخ غالب نیز نسبتاً روشن به نظر می‌رسید: شناسایی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، تهیهٔ طرح‌های نوسازی، بسیج منابع عمومی و خصوصی، بازسازی کالبد و بازگرداندن محدوده به وضعیتی که با معیارهای معاصرِ شهرسازی سازگار تلقی می‌شد.

بااین‌حال، تجربهٔ دو دههٔ گذشته نشان داده است که فرسودگی و ناکارآمدی صرفاً یک وضعیت کالبدی نیست و نوسازی نیز صرفاً فرایندی برای ساخت‌وساز نیست. تداوم بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، علی‌رغم طرح‌ها، سیاست‌ها، پروژه‌ها و سرمایه‌گذاری‌های متعدد، ما را ناگزیر می‌کند که مبانی فکری خود دربارهٔ نوسازی شهری را دوباره بررسی کنیم. پرسش اصلی دیگر صرفاً این نیست که چگونه باید بافت‌های فرسوده و ناکارآمد را نوسازی کرد؛ بلکه این است که: وقتی عوامل فرسودگی و ناکارآمدی هم‌زمان کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، نهادی، فرهنگی و فضایی هستند، اساساً نوسازی به چه معناست؟

پاسخ به این پرسش مستلزم آن است که به مسیر طی‌شده در دو دههٔ گذشته بازگردیم؛ نه برای مرور گذشته و با نگاهی صرفاً توصیفی، بلکه با نگاهی برای ارزیابی انتقادی آن.

نخستین مرحله این مسیر، مرحلهٔ فرسودگی و ناکارآمدی بود. فرسودگی و ناکارآمدی شهری به‌عنوان مسئله‌ای قابل مشاهده در فضا شناسایی شد. به نظر می‌رسید که شهر دارای محدوده‌هایی است که دیگر نمی‌توانند وظایف و کارکردهای مورد انتظار خود را به‌درستی انجام دهند. بنابراین، نگاه تحلیلی عمدتاً بر کالبد متمرکز شد: عمر و کیفیت ساختمان‌ها، عرض معابر، آسیب‌پذیری سازه‌ها، کمبود زیرساخت‌ها و ناکافی‌بودن خدمات و فضاهای عمومی.

این رویکرد ضروری بود، اما کافی نبود. یک بافت فرسوده و ناکارآمد شهری صرفاً مجموعه‌ای از ساختمان‌های آسیب‌پذیر قدیمی نیست. در بسیاری از موارد، فرسودگی و ناکارآمدی کالبدی نمود فضایی فرایندی بسیار پیچیده‌تر است. فرسودگی کالبدی می‌تواند نتیجه حاشیه‌ای‌شدن اقتصادی، طرد و محرومیت اجتماعی، ضعف نهادی، ناامنی مالکیت و سکونت، ناکارآمدی حکمرانی، کاهش سرمایه‌گذاری، تغییرات جمعیتی یا گسست تدریجی یک محدوده از نظام گسترده‌تر شهری باشد.

ازاین‌رو، مرحلهٔ دوم، ظهور نوسازی به‌عنوان یکی از اهداف اصلی سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شهری بود. نوسازی می‌کوشید با مداخله، فرایند فرسودگی و ناکارآمدی را معکوس کند. بااین‌حال، در بسیاری از زمینه‌ها، نوسازی به‌تدریج با بازسازی، توسعهٔ مجدد و دگرگونی کالبدی پیوندی بسیار نزدیک پیدا کرد. منطق غالب اغلب ساده بود: اگر فرسودگی و ناکارآمدی در محیط کالبدی قابل مشاهده است، پس بهبود نیز باید در محیط کالبدی قابل مشاهده باشد.

این رویکرد دستاوردهای مهمی به‌همراه داشت. در بعضی از محله‌ها و بافت‌ها، زیرساخت‌ها ارتقا یافتند، ساختمان‌ها بازسازی شدند، فضاهای عمومی بهبود پیدا کردند و ایمنی کالبدی ساکنان افزایش یافت. اما نتایج، محدودیت اساسی این رویکرد را نیز آشکار کرد. دگرگونی کالبدی به‌طور خودکار به بهبود اجتماعی، پویایی اقتصادی، افزایش ظرفیت نهادی یا تقویت حس تعلق منجر نمی‌شود. در برخی موارد، نوسازی حتی شکل‌های جدیدی از آسیب‌پذیری را ایجاد کرده است: جابه‌جایی ساکنان، افزایش ارزش زمین، تشدید کمبود خدمات و حتی افزایش آسیب‌پذیری در برخی موارد، ازبین‌رفتن هویت محلی، گسست اجتماعی و جایگزین‌شدن یک شکل از ناکارآمدی با شکلی دیگر.

در این مرحله، معنای خود نوسازی نیازمند بازبینی شد.

ازاین‌رو، مرحله سوم مسیر، مرحله بازاندیشی بود. بازاندیشی به معنای رد نوسازی نیست؛ بلکه به معنای پرسش‌کردن از پیش‌فرض‌ها، روش‌ها و پیامدهای آن است. بازاندیشی می‌پرسد آیا الگوهای غالب مداخله، پیچیدگی فرسودگی و ناکارآمدی شهری را به‌اندازه کافی درک کرده‌اند؟ آیا نوسازی بیش از اندازه به بازسازی کالبدی تقلیل یافته است؟ آیا موفقیت یک پروژه نوسازی باید با تعداد ساختمان‌های بازسازی‌شده سنجیده شود یا با ظرفیت بلندمدت یک محدوده برای تداوم زندگی اجتماعی، فعالیت اقتصادی، کیفیت محیطی و هویت جمعی؟

این بازاندیشی ما را به یک گزاره اساسی می‌رساند: نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری باید متوازن باشد.

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-07]
[DOI: 10.22034/4.11.127]

مفهوم نوسازی متوازن از این شناخت سرچشمه می‌گیرد که محدوده‌های شهری، نظام‌هایی پیچیده‌اند. ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، نهادی، فرهنگی و محیط‌زیستی در شهر به یکدیگر وابسته‌اند. مداخله‌ای که یک بعد را بهبود دهد و هم‌زمان بعد دیگری را تضعیف کند، نمی‌تواند کاملاً موفق تلقی شود. ساختمان جدید، جبران‌کننده جابه‌جایی ساکنان نیست. زیرساخت جدید الزاماً فقدان شبکه‌های اجتماعی را جبران نمی‌کند. افزایش ارزش زمین لزوماً به معنای افزایش کیفیت شهری نیست. یک فضای عمومی زیبا نیز اگر ساکنان دیگر احساس نکنند که به آن تعلق دارند، نمی‌تواند موفق تلقی شود.

بنابراین، نوسازی متوازن مستلزم حرکت از مداخله‌های تک‌بعدی به سوی درکی یکپارچه‌تر از تغییر شهری است.

بااین‌حال، توازن نباید به‌عنوان نوعی تعادل ایستا فهمیده شود. محدوده‌های شهری دائماً در حال تغییرند. هدف، منجمدکردن یک بافت فرسوده و ناکارآمد در وضعیت موجود آن نیست؛ همان‌گونه که حفظ همهٔ عناصر گذشته نیز هدف نوسازی نیست. در مقابل، هدف نیز تحمیل نظمی کاملاً جدید بر شهر بدون توجه به جوامع و تاریخ‌های موجود نیست. چالش اصلی، ایجاد رابطه‌ای پویا میان تداوم و تغییر است.

در اینجا تمایز میان بازاندیشی و دگرگونی یا تحول اهمیت پیدا می‌کند.

بازاندیشی، مرحله‌ای فکری و روش‌شناختی است. این مرحله پیش‌فرض‌های سیاست‌های موجود را بررسی می‌کند و می‌پرسد چه چیزهایی باید اصلاح شوند. دگرگونی، مرحله‌ای است که در آن اصول جدید به شکل متفاوتی از اقدام شهری ترجمه می‌شوند. بدون بازاندیشی، تحول ممکن است همان مشکلات گذشته را تنها با واژگانی جدید بازتولید کند. بدون این دگرگونی و تحول نیز بازاندیشی در سطح بحث نظری باقی خواهد ماند.

ازاین‌رو، این مسیر را می‌توان چنین صورت‌بندی کرد: فرسودگی و ناکارآمدی؛ بعد نوسازی؛ سپس بازاندیشی؛ بعد از آن توازن؛ و سرانجام دگرگونی و تحول.

اما نکته حائز اهمیت آن است که این مسیر به معنای یک توالی خطی تاریخی نیست که در آن هر مرحله جایگزین کامل مرحله پیشین شود؛ بلکه بیانگر فرایندی از بلوغ تدریجی اندیشه و عمل شهری است. فرسودگی و ناکارآمدی مسئله را آشکار می‌کند. نوسازی به مسئله پاسخ می‌دهد. بازاندیشی کفایت آن پاسخ را مورد پرسش قرار می‌دهد. توازن، اصل جامع‌تری برای سازمان‌دهی مداخله فراهم می‌کند. و دگرگونی و تحول، این اصل را به سیاست، برنامه‌ریزی و اقدام ترجمه می‌کند.

بنابراین، اهمیت توازن زمانی آشکارتر می‌شود که رابطهٔ میان بافت موجود و ضرورت تغییر را در نظر بگیریم. هر بافت فرسوده و ناکارآمد، هم عناصری دارد که نیازمند دگرگونی‌اند و هم عناصری که شایسته تداوم‌اند. برخی ساختمان‌ها ممکن است ناایمن باشند و نیاز به جایگزینی داشته باشند. برخی دیگر ممکن است دارای ارزش تاریخی، فرهنگی یا اجتماعی باشند. برخی الگوهای فضایی ممکن است دسترسی را محدود کنند، درحالی‌که برخی دیگر شکل‌های ارزشمندی از زندگی جمعی را در خود جای داده باشند. برخی فعالیت‌های اقتصادی محلی ممکن است ضعیف باشند، اما برخی دیگر معیشت ضروری ساکنان را تأمین کنند.

براین اساس، رویکرد متوازن مستلزم تمایزگذاری است، نه یکسان‌سازی. یک محدودهٔ شهری نباید همچون یک شیء واحد تلقی شود که به یک راه حل واحد نیاز دارد. در عوض، ممکن است مجموعه‌ای از مداخلات متفاوت ضروری باشد: حفاظت، بهسازی، انطباق، بازسازی، توسعهٔ مجدد، ارتقای فضاهای عمومی، نوسازی زیرساخت، حمایت اجتماعی، تسهیلگری، توانمندسازی، احیای اقتصادی و اصلاح ساختاری، نهادیو یا هستهٔ امن محله، روش استراتژیک برای خروج از رکود نوسازی.

این اصل، نقش شهرساز را نیز تغییر می‌دهد. شهرساز دیگر صرفاً طراح شکل کالبدی آینده نیست. او به مفسر پیچیدگی‌های شهری، میانجی میان منافع متعارض و راهبردپرداز دگرگونی بلندمدت تبدیل می‌شود. وظیفه صرفاً تولید یک طرح نیست؛ بلکه ایجاد شرایطی است که در آن تغییرات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و نهادی بتوانند یکدیگر را تقویت کنند.

بیست سال بعد، شاید مهم‌ترین درس نوسازی شهری این باشد که: مسئلهٔ بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری صرفاً با پروژه‌های نوسازی حل نمی‌شود؛ بلکه به یک نظام نوسازی نیاز دارد.

چنین نظامی باید تشخیص، سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی، تأمین مالی، حکمرانی، اجرا، پایش و یادگیری را به یکدیگر پیوند دهد. باید بپذیرد که موفقیت نوسازی را نمی‌توان تنها در لحظهٔ پایان پروژه ارزیابی کرد. آزمون واقعی از پس از پایان پروژه آغاز می‌شود. آیا ساکنان باقی می‌مانند؟ آیا کیفیت زندگی بهبود یافته است؟ آیا فرصت‌های اقتصادی محلی تقویت شده‌اند؟ آیا انسجام اجتماعی حفظ شده است؟ آیا محدوده تاب‌آورتر شده است؟ آیا مداخله به کاهش نابرابری کمک کرده یا صرفاً ارزش شهری را از گروهی به گروه دیگر منتقل کرده است؟

این پرسش‌ها ما را ناگزیر می‌کند که بُعد زمانی نوسازی را نیز دوباره مورد توجه قرار دهیم. دگرگونی شهری یک رویداد منفرد نیست؛ فرایندی بلندمدت است. یک پروژه ممکن است طی چند سال به پایان برسد، اما پیامدهای آن می‌تواند دهه‌ها ادامه پیدا کند. بنابراین، آیندهٔ سیاست نوسازی بیش‌ازپیش به رویکردهای انطباق‌پذیری وابسته خواهد بود؛ رویکردهایی که بتوانند از نتایج مداخله بیاموزند و در طول زمان، اقدامات خود را اصلاح کنند.

«نظریه نوسازی متوازن»۲ چارچوبی برای چنین نگاه بلندمدتی فراهم می‌کند. این مفهوم مدعی ارائه یک فرمول جهان‌شمول نیست؛

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-07]

[DOI: 10.22034/4.11.127]

بلکه اصلی برای ارزیابی تصمیم‌هاست. هرگاه یک مداخله، بهبود کالبدی را به قیمت جابه‌جایی اجتماعی ایجاد کند، توازن از میان رفته است. هرگاه توسعهٔ اقتصادی هویت فرهنگی را نابود کند، توازن از میان رفته است. و هرگاه حفاظت مانع سازگاری ضروری با نیازهای جدید شود، باز هم توازن از میان رفته است.

هدف، انتخاب میان حفاظت، توسعه، تحول و دگرگونی، منافع عمومی و سرمایه‌گذاری خصوصی، بهبود کالبدی و توسعهٔ اجتماعی، یا تداوم و تغییر نیست. هدف، ایجاد رابطه‌ای سازنده میان این عناصر است.

بیست سال پس از آغاز بحث‌های گسترده دربارهٔ نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، این حوزه در آستانه‌ای مهم از نظر فکری قرار گرفته است. دیگر پرسش اصلی این نیست که آیا نوسازی ضروری است یا نه. در بسیاری از موارد، ضرورت آن آشکار است. پرسش عمیق‌تر این است که چه نوع نوسازی می‌تواند آینده‌ای بهتر برای شهر ایجاد کند، بی‌آنکه شکست‌های گذشته را بازتولید کند.

پاسخ شاید در گذار از نوسازی به‌عنوان یک پروژهٔ محدود و مقطعی به نوسازی به‌عنوان فرایندی متوازن و بلندمدت نهفته باشد؛ فرایندی که هدف آن صرفاً بازسازی کالبدی نیست، بلکه ارتقای ظرفیت‌های شهری است؛ به‌جای مداخلات منفرد، بر دگرگونی هماهنگ و یکپارچه تأکید می‌کند؛ و به‌جای تکیه بر راه‌حل‌های ازپیش‌تعیین‌شده، از راهبردهایی انعطاف‌پذیر و قابل انطباق با شرایط متغیر هر شهر بهره می‌گیرد.

فرسودگی و ناکـارآمدی، شرطی بود که بحث را آغاز کرد. نوسازی، نخستین پاسخ اصلی به این مسئله بود. هنگامی که محدودیت‌های این پاسخ آشکار شد، بازاندیشی ضرورت یافت. توازن، اصلی برای ساختن رویکردی جامع‌تر فراهم می‌کند. و دگرگونی و تحول، چالشی است که اکنون پیش روی ما قرار دارد.

آیندهٔ بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، بنابراین، صرفاً به میزان ساخت‌وساز ما وابسته نیست؛ بلکه به هوشمندی ما در ایجاد تغییر وابسته است. چالش اصلی این است که دگرگون کنیم، بدون آنکه نابود کنیم؛ نوسازی کنیم، بدون آنکه جابه‌جا کنیم؛ توسعه دهیم، بدون آنکه هویت را از میان ببریم؛ و مداخله کنیم، بدون آنکه نظام‌های اجتماعی و فرهنگی‌ای را که زندگی شهری را ممکن می‌کنند، تضعیف کنیم.

بیست سال بعد، پرسش دربارهٔ نوسازی شهری باید دوباره مطرح شود؛ نه به این دلیل که نوسازی شکست خورده است، بلکه به این دلیل که شهر تغییر کرده، دانش ما گسترش یافته و پیچیدگی فرسودگی و ناکارآمدی شهری دیگر قابل نادیده‌گرفتن نیست.

نسل آیندهٔ نوسازی، بنابراین، باید چیزی فراتر از بازسازی باشد.

این نسل باید نوسازی متوازن باشد.

پی‌نوشت

۱. تغییر ساختاری نوسازی محله با گذار از اصالت نوسازی راه و بزرگراه به نوسازی محله در بافت‌های فرسوده به عنوان نگاه نو به نوسازی درمحلهٔ خوب بخت تهران، منطقه ۱۵ شهرتهران با عنوان طرح ویژه نوسازی در دو سطح تفصیلی و طرح منظر محله. باری اطلاع بیشتر ر.ک: منصوری، سیدامیر، خانی، علی؛ (۱۳۸۶)، «طرح ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده»، سازمان نوسازی شهر تهران و نشر ری‌پور، تهران، ایران.

۲. برای اطلاع بیشتر ر.ک: عندلیب، علیرضا؛ (۱۳۹۶)، «نظریه نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری»؛ واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی و دبرخانه هیات حمایت از کرسی‌های نظریه‌پردازی، نقد و مناظره؛ تهران؛ ایران. همچنین مقالات مرتبط با عنوان مدل مفهومی یا مدل هوشمند نوسازی متوازن.

علیرضا عندلیب
گـروه شهرسـازی، دانشـکدهٔ عمـران، معمـاری و هنـر، واحـد علـوم و تحقیقـات، دانشـگاه آزاد اسـلامی، تهـران، ایـران
a.andalib@srbiau.ac.ir

COPYRIGHTS
Copyright for this article is retained by the authors with publication rights granted to Revitalization School journal. This is an open access article disributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

نحوهٔ ارجاع به این مقاله
عندلیب، علیرضا. (۱۴۰۵). بیست سال بعد: بازاندیشی در نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری. *مکتب احیاء*، ۴(۱۱)، ۵-۷.

DOI: https://doi.org10.22034/4.11.127
URL: https://jors-sj.com/article-1-118-fa.html

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-07]
[DOI: 10.22034/4.11.127]