

طرح‌های باز آفرینی محلات شهری*

مورد پژوهی: چین

Urban Regeneration projects case study : China

Anne - Marie Broudehoux**

مترجم: شهرزاد مهدوی

در تابستان سال ۱۹۹۳، نگارنده رهسپار سفری سه ماهه به چین شد تا اطلاعاتی دربارهٔ اجرای طرح‌های بازآفرینی محله‌ای گردآوری کند. این سفر، در میان سایر موضوعات، به او این امکان را داد تا مطالعاتی میدانی در زمینه طرح‌های تجدید ساختار مسکن که به تازگی در بافت مرکزی شهر پکن به اجرا در آمده، انجام دهد. قسمت اول این گفتار که به ارائه اطلاعات گردآوری شده طی این مطالعات میدانی اختصاص دارد به دو بخش تقسیم شده به طوری که در بخش اول، سازمان کار و روش شناسی به کار رفته در این بررسی میدانی ارائه و در بخش دوم چند مورد پژوهی شرح داده شده است. در قسمت دوم، اطلاعات و مشاهدات مورد تحلیل و جمع‌بندی قرار گرفته و بالاخره در قسمت سوم، خلاصه‌ای از یافته‌ها ارائه گردیده است.

۱. بررسی میدانی

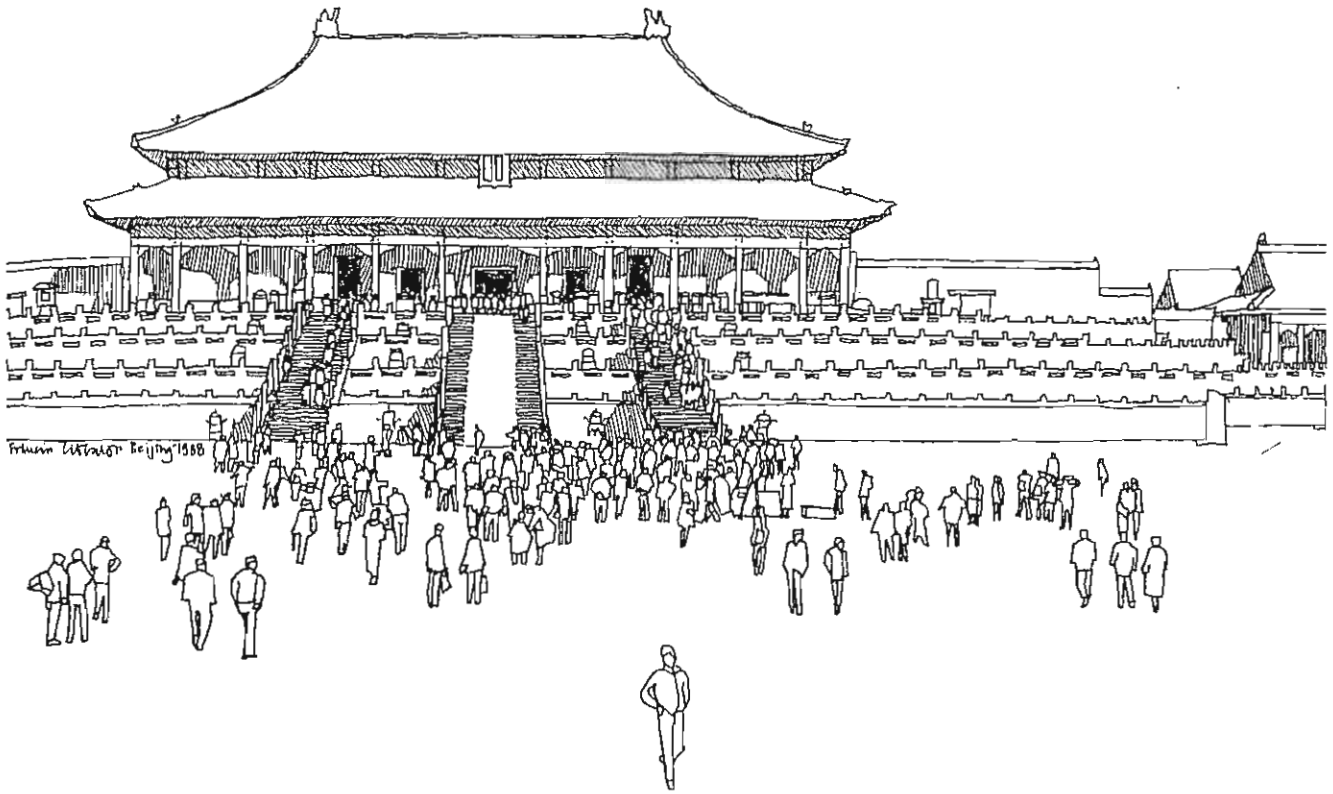
هدف اصلی بررسی میدانی گردآوری اطلاعات دربارهٔ پروژه‌های تجدید ساختار (نوسازی) معینی بود که مورد پژوهی‌های رساله حاضر را تشکیل می‌دهند. همچنین قصد آن بود که اطلاعات در دسترس، در زمینه فرایند نوسازی تکمیل شود و صحت داده‌های گردآوری شده از قبل ارزیابی گردد. کانون توجه این بررسی بر جنبه‌های کالبدی پروژه قرار دارد، مانند سازمان فضایی، کیفیت ساختمانی و طرح، تغییرات در طراحی، وجوه اجتماعی پروژه‌ها از قبیل کاربرد گوناگون فضا توسط ساکنان و زندگی اجتماعی محله؛ و جنبه‌های فنی تر پروژه همچون هزینه‌های ساخت، نحوه تغییر مکان ساکنان، و خرید خانه‌ها.

۱-۱ سازمان کار و روش شناسی

روش شناسی به کار رفته در این پروژه تحقیقی بر مبنای تجربه‌های قبلی و نوع اطلاعاتی که بعد از آن جستجو شد استوار بود و از پژوهش‌های کتابخانه‌ای و تحقیق در بارهٔ پروژه‌های گوناگون تشکیل گردیده که در مراحل پیشرفته‌تر به

*- متن اصلی به صورت کامل شامل مورد پژوهی ۸ شهرک است که فقط چهار مورد آن برای این مقاله انتخاب گردیده، بدیهی است که در طی این مطالب، برخی موارد مربوط به چهار گزینه دیگر که در تحلیل‌ها و جمع‌بندی موثر بود از سوی سردبیر حذف شده و به افتضای آن برخی نثرها تغییر نموده است.

**- این مقاله ترجمه و تلخیص بخشی از متن زیر است :



پژوهش‌های کالبدی، مصاحبه‌های غیر رسمی و مشاهدات تقسیم شدند. داده‌ها از منابع اولیه و ثانویه به شکل نقشه‌ها، طرح‌ها، عکس‌ها و یادداشت‌ها گردآوری شده‌اند.

پژوهش کتابخانه‌ای، پیش از پژوهش‌های میدانی، انجام گرفت تا داده‌های کمی و مدارک تصویری در مورد هر یک از پروژه‌هایی که قرار بود بازدید شود فراهم آید. این اطلاعات اعضای گروه را به شناختی پایه‌ای درباره هر پروژه مجهز می‌کرد که برای پیشبرد پژوهش‌های میدانی ضرورت داشت.

بازدید هر پروژه شامل پژوهش کالبدی درباره آن به منظور کامل کردن اطلاعات گردآوری شده در تحقیق کتابخانه‌ای می‌شد. نظام اصلی حمل و نقل همگانی و خدمات روزانه در آن اطراف شناسایی شدند. فضای سبز و محوطه‌سازی، مبلمان شهری، سازگار کردن فضا با نیازهای شخصی، ایجاد اصلاحاتی در طرح اولیه و تغییراتی چون الحاقات ساختمانی، محصور کردن بالکن‌ها، نصب درهای حفاظ دار و سایبان روی پنجره‌ها و غیره به کمک تصویر و طراحی ثبت و روی نقشه‌ها جانمایی شدند. در هر پروژه، هشت تا ده واحد آپارتمانی از میان گونه‌های مختلف مسکن به صورت تصادفی انتخاب شدند و مورد بازدید و پژوهش قرار گرفتند.

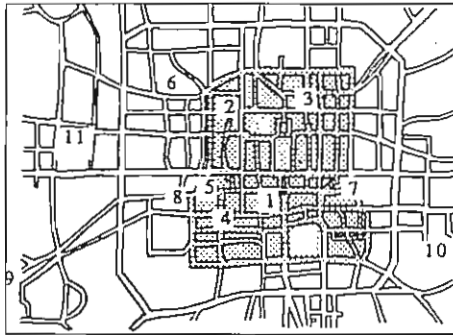
مصاحبه‌های غیر رسمی در مورد هر پروژه انجام گرفت تا بازخوردی از نقش آفرینان گوناگون در این فرایند، به ویژه ساکنانی که نوسازی محله را تجربه کرده بودند، به دست آید. مصاحبه‌ها با سرپرست خانوار هر آپارتمان بازدید شده یا ساکنانی که در فضای باز با آنها روبرو می‌شدیم صورت می‌گرفت. در هر پروژه با هشت تا دوازده نفر مصاحبه شد. آنها عموماً روحیه همکاری داشتند. مصاحبه‌ها به صورت غیررسمی انجام می‌شد، بدون کاربرد پرسشنامه، تا ضامن خودانگیزگی پاسخ‌ها باشد. پس از آنکه پژوهشگران به اختصار هدف مطالعه را توضیح می‌دادند، بحثی در می‌گرفت که اغلب با خوردن فنجانی چای همراه بود. اطلاعاتی درباره وضعیت اولیه زندگی، ساختار خانوار، شکل تملک، فرایند جابه‌جایی، مدت زمانی که اعضای خانوار ساکن در آن محل زندگی می‌کنند و غیره، اغلب بدون ملاحظه و احتیاط رد و بدل می‌شد و از ساکنان پرسیده می‌شد در باره طراحی پروژه جدید و نقشه آپارتمان خود اظهار نظر کنند. در پی هر مصاحبه، دیداری از داخل آپارتمان صورت می‌گرفت با شوراها محلی نیز درباره هر پروژه به صورتی نظام‌مند مصاحبه می‌شد تا اطلاعاتی درباره مدیریت پروژه و داده‌های دقیقی در زمینه جمعیت، هزینه‌ها و رویه‌های عمومی جابه‌جایی ساکنان به دست آید. در تعدادی از موارد، با طراحان معماری پروژه‌ها نیز مصاحبه شد با این هدف که

اطلاعات فنی بیشتری درباره پروژه‌ها فراهم آید.

روش مشاهده به کار گرفته می‌شد تا اطلاعاتی در باره کاربرد مشخص فضاهای داخلی و بیرونی در ساعت‌های مختلف روز، گردآوری شود. رفتار مردم در فضا مشاهده و ثبت می‌شد. یک روز کامل صرف هر پروژه می‌شد تا اعضای گروه شاهد همه‌گونه فعالیتی باشند که در آن محیط اتفاق می‌افتاد. این فرصت به ساکنان نیز اجازه می‌داد با حضور گروه آشنا شوند و فعالیت‌های روزانه خود را چون همیشه به انجام رسانند. مشاهدات بر حسب زمان دقیق آنها در طول روز ثبت می‌شد و طرح‌ها و تصاویر نیز شماره‌گذاری و در نقشه آن مکان جانمایی می‌شدند.

به هر عضو گروه وظایف معینی محول می‌شد. سه دانشجوی خارجی بر پژوهش کالبدی و کار مشاهده تمرکز داشتند، در حالی که دو دانشجوی چینی مصاحبه‌ها را انجام می‌دادند. پس از بازدید پروژه، اعضای گروه به تنظیم داده‌های خود می‌پرداختند. اطلاعات ارائه شده از مورد پژوهی‌ها در این فصل عمدتاً از این گزارش‌ها حاصل آمده است. اطلاعات بعدی و تصاویر جدید بعداً توسط نگارنده به آنها افزوده شده است.

۲-۱. نمونه‌های مورد بررسی



مورد پژوهی‌ها از چهار پروژه که در بخش مرکزی شهر پکن (شکل ۱) به اجرا درآمده تشکیل می‌شود. همه آنها پروژه‌هایی مسکونی بوده‌اند و در زمین‌هایی به اجرا درآمده‌اند که قبلاً محله‌های مسکونی قدیمی در آنها قرار داشته‌اند و در بخش قدیمی پکن، در امتداد یا داخل دومین کمربندی شهر، واقع شده‌اند. آنها از جمله نخستین پروژه‌های تجدید ساختار (نوسازی) محله‌ای به شمار می‌آیند که در چارچوب «برنامه نوسازی مسکن» بخشی از آنها یا سراسر آنها تکمیل شده است و تنها نمونه‌هایی هستند که مردم در آنها ساکن شده‌اند. سه پروژه جابه‌جایی در حاشیه شهر نیز مورد بازدید قرار گرفتند. به دلیل ابعاد بسیار بزرگ این مجموعه‌های مسکونی، پژوهش صرفاً بر آن بخش از پروژه متمرکز شده که بیشترین مشخصه‌های معرف را دربردارد، در اغلب موارد آن بخشی که تکمیل شده بود و مردم در دوره طولانی تری در آن اسکان یافته بودند.

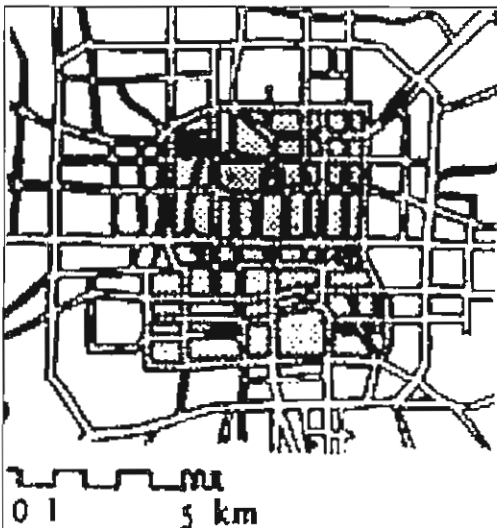
پروژه‌ها بر حسب تقدم زمانی و بر اساس تاریخ تکمیل آنها معرفی شده‌اند. هر پروژه با توصیف کیفی مختصری همراه و به کمک مدارک گرافیکی مربوط به خود مصور شده است. توصیف پروژه در زمینه‌های شرایط عمومی، شامل مکان، وضعیت قبلی آن و راهبرد پروژه؛ مشخصه‌های طراحی، شامل گونه‌شناسی مسکن، نوع آپارتمان، سازمان فضایی سایت و فضاهای محوطه بیرونی ارائه می‌شود. این توصیف با ارزیابی کوتاهی به نتیجه‌گیری می‌رسد که براساس مشاهدات ساکنان در مورد جنبه‌های مثبت و منفی پروژه قرار دارد. در مورد هر پژوهش یک جدول نتیجه‌گیری حاوی داده‌های کمی تهیه شده است.

الف) ژیاثوهوکانگ

ژیاثوهوکانگ مجموعه مسکونی کوچکی است متشکل از گونه‌های ساختمانی الهام گرفته از معماری سنتی که در دو طرف خیابان‌هایی مشجر و سایه‌دار ردیف شده‌اند.

وضعیت عمومی

ژیاثوهوکانگ در گوشه شمال غربی شهر قدیمی تارتار در منطقه شرقی قرار گرفته است (شکل ۲). پایانه حمل و نقل «ژی زی من» در فاصله پیاده از آن واقع است. یک بیمارستان و یک پارک عمومی بزرگ در همان نزدیکی موجود است و یک



مهد کژدک و یک دبستان در مجاورت مجموعه قرار دارد.

یک بلوک بالاتر از خیابان ژوزی من مرکز خرید فعالی یافت می شود (شکل ۳).

زمین پروژه، پیش از این، با خانه‌های یک طبقه حیاطدار اشغال شده بود. پیش از نیمی از این خانه‌ها قبل از سال ۱۹۴۹ ساخته شده بودند و بیشتر آنها در وضعیت نامناسبی قرار داشتند، با تراکم جمعیتی زیاد و فقدان تسهیلات اولیه (هوان هیو، ۱۹۹۱) (شکل ۴).

پروژه جدید در سال ۱۹۸۷ توسط هوان هیو، آرشیتکتی از مؤسسه طراحی معماری و تحقیقات پکن، طراحی شد و در فاصله سال‌های ۱۹۸۸ تا ۱۹۹۰ به عنوان بخشی از چهار پروژه آزمایشی، قبل از اعلام شدن برنامه نوسازی، به اجرا درآمد. هدف‌های اصلی این پروژه عبارت بود از حفظ ترکیب جامعه محلی از طرق اسکان مجدد ساکنان اصلی در همان مجموعه و ارتقای استانداردهای زندگی به کمک تأمین آنها در خانه‌هایی با ساخت بهتر و فضای انباری بیشتر (هوان هیو، ۱۹۹۱). به منظور تأمین هزینه‌های نوسازی واحدهای مسکونی اضافه و یک ساختمان تجاری ساخته شد تا به نرخ بازار به فروش رسد.

تقریباً همه ساکنان اصلی پس از نوسازی به این مجموعه بازگردانده شدند. آنها می‌بایست در مدت اجرای پروژه برای خود مسکنی موقت پیدا می‌کردند و قبل از نقل مکان به واحدهای جدید پیش پرداختی برای اجاره آن می‌پرداختند. اما اجاره بهای سه ساله اول به آنها بخشوده شد. آنها همین‌اخریاً شروع به پرداخت اجاره پایینی کرده‌اند. فقط بیست خانوار واحدهای خود را به قیمت یارانهای ۲۸۰

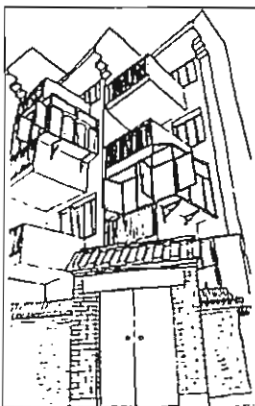
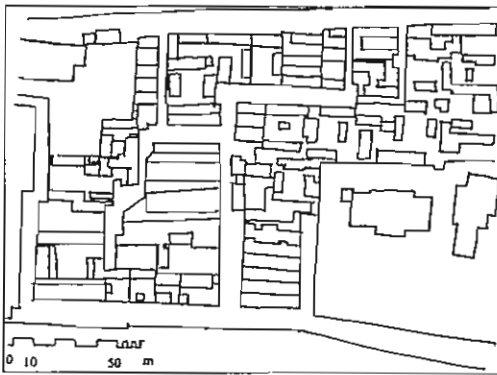
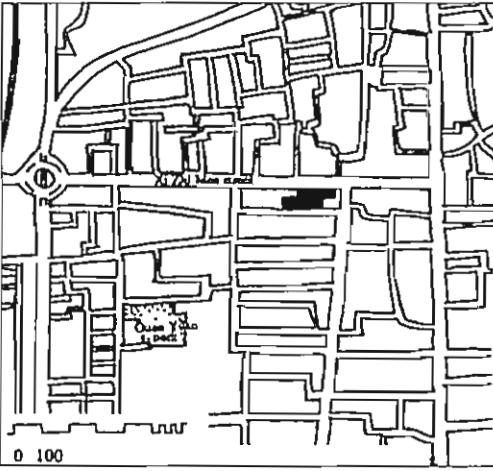
یوان برای هر مترمربع خریداری کردند. واحدهای تجاری به قیمت ۳۰۰۰ یوان برای هر مترمربع فروخته شدند (هوان هیو، ۱۹۹۱).

مشاهدات

وجه مثبت اصلی این پروژه حفظ ساختار اجتماعی و کالبدی محله اصلی است. حفظ الگوی خیابان و درختان، کاربرد مصالح ساختمانی سنتی، استفاده از مفاهیم به عاریت گرفته از معماری سنتی و اندازه نسبتاً کوچک پروژه به تلفیق موفقیت آمیز آن در بافت پیرامونی خود کمک می‌کند. درختان کهن به صورت نقطه کانونی فضای عمومی درآمده‌اند. دیوار باغچه‌ها بدنه خیابان را یکدست کرده‌اند، نگهداری فضاهای عمومی را سهولت بخشیده‌اند، برای بسیاری از خانوارها فضای باز ایمنی فراهم آورده‌اند، به شکلی موفق الحاقات ساختمانی ایجاد شده در طبقه همکف ساختمان را پوشانده‌اند، و فضای عمومی را در مقابل آمد و شد بیش از حد حفاظت می‌کنند. حیاط‌های خصوصی بنا به

سلیقه‌های شخصی تغییرات بسیاری کرده‌اند و تعدادی از آنها به فضاهای کسب و کار خصوصی مبدل شده‌اند. تراس بزرگ پشت‌بام یکی از واحدهای طبقه فوقانی نیز به صورت مهد کودکی خصوصی درآمده بود که خود ساکنان آن را اداره می‌کردند.

در میان جنبه منفی، فقدان حرارت مرکزی و شبکه گاز به عنوان مشکلی عمده خودنمایی می‌کند. همچنین ساکنان از محدود بودن فضای زندگی خود شکایت می‌کنند که منجر به افزودن بالکن‌ها و تراس‌ها به فضای آپارتمان‌ها شده است. در نمونه‌هایی چند، فضای بالکن‌ها حتی با کاربرد سیستم تیرچه‌های افقی توسعه یافته‌اند که در (شکل ۵) تصویر شده است. کیفیت ساخت نازل است و واحدهای تک نمایی واقع در ساختمان‌های با دیواره مضرس، به طور اخص مورد پسند مردم نیستند، به ویژه



به دلیل اتاق های چند ضلعی آنها. نورگیرها و هواکش ها کثیف و بدبو هستند و مدیریت و نگهداری فضاهای مشترک داخل ساختمان ها وضعیت بدی دارد.

ب) دونگ نان یوان

دونگ نان یوان یک مجموعه مسکونی و پرتراکم است که با الهام از خانه های سنتی در اطراف حیاط های مشترک کوچک آرایش منظومه ای پیدا کرده است. خیابانی باریک، یادآور گذرهای سنتی، از میان این منظومه عبور می کند (شکل ۶)

وضعیت عمومی

دونگ نان یوان در حاشیه قدیمی شهر قرار دارد و بخشی از منطقه شهری «ژوان وو» محسوب می شود که فقیرترین منطقه در میان چهار منطقه مرکز شهری شناخته می شود (شکل ۷). این مجموعه درست در جنوب محور خرید سنتی و مشهور لیولی چانگ واقع شده که هر ساله هزاران گردشگر را به خود جلب می کند. این محدوده با شبکه های پیچیده و دسترس ناپذیر از گذرهای تنگ احاطه شده که یک محیط عمدتاً پیاده را شکل داده است. ایستگاه متروی «هه پینگ من» و پایانه حمل و نقل «کیان من» در فاصله ای پیاده از این مجموعه قرار گرفته اند.

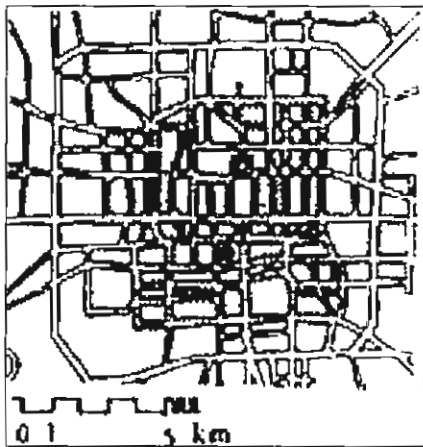
زمین این مجموعه، پیش از این، یک ناحیه مسکونی کارگران تنگ دست را تشکیل می داد که مهمترین معضل آن تراکم جمعیتی فوق العاده زیاد آن بود. گذرهای سنتی بسیار تنگ آن دسترسی وسایل نقلیه اضطراری را محدود می کرد. گفته می شد که این محله بدترین شرایط زندگی را در سراسر منطقه داشته است و ۸۰ درصد خانه های قدیمی آن قبل از سال ۱۹۴۹ ساخته شده بودند. بیشتر خانه ها

امکانات تهویه طبیعی ضعیفی داشتند و نور اندکی به آنها می رسید. میانگین سطح طبقه همکف آنها پایین تر از ساختمان های مشابه در محدوده پیرامونی بود که به همراه سیستم دفع آب های سطحی ضعیف، این محله را به محیطی مرطوب و در معرض سیل های متعدد تبدیل کرده بود (شکل ۸).

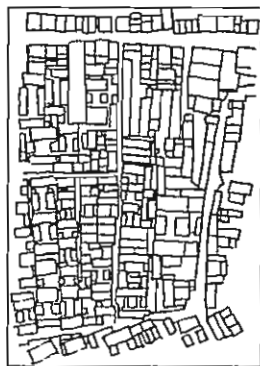
دونگ نان یوان یکی از چهار پروژه آزمایشی بود که پیش از اجرای برنامه نوسازی مسکن در پکن احداث شدند. این پروژه توسط مؤسسه طراحی معماری پکن در سال ۱۹۸۷ طراحی شد و در فاصله سالهای ۱۹۸۹ تا ۱۹۹۱ به اجرا درآمد. یکی از اهداف اصلی این پروژه اسکان مجدد کلیه ساکنان اصلی در مجموعه پس از نوسازی آن بود. همچنین به میزان ده درصد بیشتر واحدهای آپارتمانی ساخته شد تا خانواده های گسترده



۶



۷



۸

بتوانند به صورت خانوارهای مستقل در آنها اسکان یابند. افزون بر آن می بایست بیست و چهار واحد دیگر به فعالیت های گوناگونی اختصاص یابد که به جبران از دست رفتن فضای اداری موجود در محله قدیمی تأمین می شد. به دلیل نزدیکی به منطقه تاریخی «لیولی چانگ»، ارتفاع ساختمانی می بایست به سه طبقه محدود شود.

این پروژه در چند مرحله مختلف ساخته شد تا فقط خانوارهای اندکی در هر دوره زمانی ناچار به یافتن مسکن موقتی باشند. کلیه ساکنان اصلی پس از یک سال زندگی در مسکن موقتی به مجموعه مسکونی بازگشتند. هیچ پیش پرداخت اجاره ای نمی بایست قبل از بازگشت به مجموعه توسط ساکنان پرداخت شود و اجاره بهای پرداختی به مقدار استاندارد یارانه ای شهر پکن است. تعداد بسیار اندکی توانایی خرید واحدهای خود را، حتی به نرخ های پایین یارانه ای، داشتند.

این پروژه مثال خوبی است برای مسکن عمومی بسیار اقتصادی. پلکان بیرونی به واحدها در اغلب گونه‌های ساختمانی، برای بیشتر خانوارها پیوند مستقیم و شخصی با فضای بیرونی را ممکن می‌سازد. این پروژه کوچک مقیاس که با رویکرد مرحله‌ای ساخته شده محیطی بسیار انسانی را فراهم آورده است. کاربرد مصالح ساختمانی محلی، مانند آجرهای خاکستری و سفال بام، و عناصر سنتی همچون بام شیب‌دار و حیاط داخلی، به تلفیق موفق پروژه با محیط کمک کرده است. ارتباط با خیابان اصلی حفظ شده و ساکنان به مراوده با همسایگان قدیمی در اطراف ادامه می‌دهند.

فضای باز بیرونی، هر چند اندازه محدودی دارد، ولی بسیار مورد پسند مردم است. طرح پروژه سلسله مراتب خوبی از فضاها، از عمومی تا خصوصی، را فراهم آورده و امکان انجام طیف وسیعی از فعالیت‌های فضای باز را در حیاط‌ها و گذرها به دست می‌دهد. حیاط‌های مشترک به اندازه‌ای هستند که فعالیت‌های محله‌ای را در خود جای دهند و نظارت و شناسایی در آنها به آسانی صورت گیرد. هر یک از آنها هویت خاص خود را دارند و ساکنان به خوبی از آنها نگهداری می‌کنند. ساکنان طبقات همکف اغلب از این حیاط‌ها به عنوان ضمیمه فضای زندگی خود استفاده می‌کنند. خیابان مرکزی به عنوان یک گذر سنتی کاربرد دارد و توسط ساکنانی که آپارتمان آنها با حیاط ارتباط ندارند تصرف شده است. یک مغازه کوچک با کالاهای روزانه توسط یکی از ساکنان در فضای زیر پلکان شروع به کار کرده است.

با این همه، اکثر ساکنان استانداردهای ساختمان را بسیار نازل می‌دانند. مردم بالکن‌های خود، فضای گردش پلکان و حتی فضای زیر پلکان بیرونی را محصور کرده‌اند تا به محدوده زندگی خود بیفزایند. فقدان شبکه گاز و سیستم حرارت مرکزی و هر گونه انبار دو چرخه باعث نارضایتی زیادی شده است. مشکل دیگری که ساکنان به آن اشاره داشتند ناکافی بودن فضای باز خصوصی ساکنان طبقه دوم و مشترک بودن تراس طبقات فوقانی میان دو واحد بود.

پ) هیوای بای شو

هیوای بای شو مجموعه مسکونی بسیار بزرگی است که به قطعات بزرگی نیز تفکیک شده که در آنها منظومه نیمه بازی از ساختمان‌های آپارتمانی با رنگ روشن و دسترسی از طریق پلکان آرایش فضایی یافته است.

وضعیت عمومی

هیوای بای شو در بخش غربی حاشیه شهر قدیمی، درست در درون دومین کمربندی و مجاور باغ هنر «منطقه ژوان وو» واقع شده است. محدوده پروژه در دو سوی خیابان هیوای بای شو گسترده شده که دو خیابان شریانی اصلی شمالی - جنوبی را به هم پیوند می‌دهد.

پروژه تقسیم شده است به فاز اول در جنوب خیابان هیوای بای شو و فاز دوم در شمال آن و امتداد راه کمربندی. اراضی طرح از غرب به خیابان «ژی بیان من نی» محدود می‌شود که یک محور خرید فعال و غیررسمی است. سیستم‌های حمل و نقل همگانی به آسانی و در فاصله‌ای پیاده از آن قرار دارد، همانطور که بیمارستان «گوان آن من» به آن نزدیک است. در محدوده طرح یک دبستان ابتدایی قرار داشت که در مدت اجرای پروژه بهسازی شد.

پروژه، زمین بسیار وسیعی را اشغال کرده است، جایی که پیش از آن دو هزار خانوار در شرایطی بسیار نامطلوب در آن زندگی می‌کردند. بافت آن بسیار فشرده است و ساختمان‌های یک طبقه محله در اساس به عنوان یک مجموعه نظامی برای سپاهیان سلطنتی ساخته شده بودند. احداث پروژه جدید در ماه اکتبر سال ۱۹۹۰ آغاز شد و اولین ساکنان آن در ۲۰ ژانویه سال ۱۹۹۲ به فاز اول نقل مکان کردند تا سال نوبی چینی و جشنواره بهار را همانطور که شهردار قول داده بود در خانه‌های جدید خود جشن بگیرند. فاز دوم که شامل ساختمان‌های آپارتمانی به نرخ بازار می‌شود مجموعه‌ای است از آپارتمان‌های کوتاه مرتبه و با استاندارد بالا که برای مدیران کمیته برنامه‌ریزی دولت مرکزی ساخته شده، همچنین یک ساختمان اداری - تجاری در امتداد جاده کمربندی در حاشیه شمالی زمین طرح که هنوز در دست ساخت است.

نود درصد ساکنان اصلی پس از نوسازی به این محله بازگشته‌اند. هر چند به آنها که تمایل به رفتن از این محله را داشتند مبلغی بابت تخلیه پیشنهاد شد، اما اکثریت مردم ترجیح دادند به خاطر آسایش مکانی در هیوای بای شو باقی بمانند. آنها مجبور شدند خانه‌ای موقتی برای خود بیابند که مدتی بین هجده ماه تا دو سال در آن به سر بردند. ساکنان اصلی می‌توانستند به قیمتی یارانه‌ای به میزان ۳۰۸ یوان به ازای هر مترمربع آپارتمان‌ها را خریداری کنند، مشروط بر آنکه

همه پول را یکجا بپردازند. همچنین می توانستند قیمت آپارتمان را در دو قسط بپردازند در این صورت قیمت هر متر مربع تا ۳۸۰ یوان افزایش می یافت. فقط پنج درصد ساکنان خرید واحدهای خود را انتخاب کردند. واحدهای عرضه شده به نرخ بازار هر مترمربع برابر ۶۰۰۰ تا ۷۰۰۰ یوان به فروش رفت.

مشاهدات

در مقایسه با پروژه های دیگر، هیوای بای شو، امتیازات اندکی دارد. شاید حفظ ترکیب اجتماعی ساکنان اصلی بهترین جنبه پروژه باشد. واحدها نسبت به دو طرح توسعه ارزان قیمت دیگر وسعت بیشتری دارند و پلکان مرکزی امکان بهتری برای طراحی آپارتمان ها داده است. حیاط های کوچک و محصور واحدهای طبقه همکف امکان تبدیل کردن آنها به مغازه هایی کوچک یا اتاق هایی اضافه را فراهم می کند. مشکلات اصلی به کیفیت نازل ساختمان، سطح پایین نگهداری و طراحی ناکارای فضاها، باز می گردد. فاز اول پروژه به دلیل سیاسی می بایست به سرعت تکمیل می شد و در نتیجه کیفیت ساخت پایین آمد. مصالح ناسازی از هم اینک بسیار آسیب دیده اند و اغلب ساختمان ها ظاهری فرسوده پیدا کرده اند. نگهداری آنها هم مشکلی جدید است. پلکان تاریک و نمناک اند و نورگیرها کثیف و بویناک. دسترسی به فضای نگهداری دوچرخه ها در زیرزمین دشوار است و عملاً بلااستفاده باقی مانده. ساکنان اغلب بالکن های خود را محصور کرده اند. مقیاس بسیار بزرگ پروژه و طراحی همسان آن فضایی سرد و یکنواخت را ایجاد کرده است. طراحی عمومی مجموعه، از دیدگاه نحوه استفاده از زمین، کارایی بسیار پایینی دارد. فضاهای باز محوطه خیلی ضعیف تعریف و تجهیز شده اند و فعالیتی را در خود تشویق نمی کنند. در نتیجه، نمونه هایی اندک از دخل و تصرف فضای مشترک توسط خانوارهای منفرد به چشم می خورد و بسیاری از فعالیت های شخصی از قبیل نجاری و تعمیر دوچرخه در خیابان ها انجام می شود. مردم همچنین گلایه دارند که مرادوات اجتماعی آن گونه خودانگیخته که در محیط قدیمی آنها اتفاق می افتاد وجود ندارد. دسترسی کنترل نشده و اقدامات حفاظتی ناکافی به بسیاری از افراد غریبه امکان ورود به این مجموعه را می دهد. سرقت تعداد زیادی دوچرخه گزارش شده است.

ت) هو بی کو

هو بی کو مجموعه ساختمانی بزرگ است که به قطعاتی پردرخت تفکیک شده و در آنها ساختمان های آپارتمانی در ردیف های منظم آرایش یافته اند.

وضعیت عمومی

هو بی کو در گوشه شمال شرقی حاشیه بیرونی شهر قدیمی، درست جنوب دو مین جاده کمربندی در منطقه «چونگ ون» واقع شده است. قبلاً در این اراضی محله ای نمونه وار از بافت متراکم خانه های یک طبقه حیاط دار وجود داشت. یک بازار بی نهایت پرطراوت گل و گیاه در خیابان «دونگ هواشی» تا لبه جنوبی این مجموعه امتداد می یابد. پس از تکمیل این پروژه بازار به بخش دیگری از شهر انتقال می یابد. فروشگاه ها و رستوران هایی تخبیت شده تر درست در شرق این پروژه، خیابان «بی کیائو»، قرار دارند. در این ناحیه دسترسی به حمل و نقل همگانی به سهولت انجام می گیرد. منطقه مالی «جیان گو من» و ایستگاه راه آهن پکن در همان حوالی واقع شده اند. پس از نوسازی به هیچیک از ساکنان اصلی اجازه داده نشد به آن بازگردند. اکثر آنها در نان موفانگ، یک مجموعه مسکونی بزرگ در فاصله ده کیلومتری جنوب پروژه، اسکان یافتند. تعدادی از ساکنان نیز به «ژی لوفانگ» در جنوب شهر قدیمی انتقال داده شدند. کلیه آپارتمان های احداث شده در این مجموعه، به قیمت بازار، به واحدهای کار ثروتمند، مانند شرکت صادرات و واردات غذا و روغن و مؤسسه تجارت خارجی و مدیریت واگذار گردیدند. آپارتمان ها براساس هر مترمربع ۶۰۰۰ یوان خریداری شدند. به اشخاص خصوصی، حتی آنان که منابع مالی کافی داشتند، اجازه داده نشد از این آپارتمان ها خریداری کنند. پروژه توسط دفتر معماران «زونگ جینگ» طراحی شد و اجرای آن را مؤسسه عمران املاک و مدیریت پکن به عهده گرفت. این طرح به دو فاز تقسیم شد. فاز اول، در ضلع شرقی سایت تقریباً کامل شده و در بخشی از آن ساکن شده اند، حال آنکه فاز دوم در بخش غربی هنوز در دست ساخت است. پروژه از ساختمان های چهار تا شش طبقه با دسترسی پلکانی تشکیل شده که در ردیف های منظم با جهت استقرار شمالی - جنوبی در چهار قطعه پردرخت و

محوطه‌سازی شده آرایش فضایی یافته‌اند. گوشه جنوب شرقی محوطه با یک مجموعه تجاری بزرگ اشغال شده است. مهد کودکی در این مجموعه، به عنوان بخشی از پروژه، ساخته شده است.

مشاهدات

هوایی کو، به خاطر کیفیت بالا در ساخت و طراحی و اندازه بالنسبه بزرگ آپارتمان‌ها از شهرت و اعتبار خوبی بهره‌مند است. با این همه، اکثر خانواده‌ها دو واحد را در هم ادغام کرده‌اند و واحد بزرگتری را در اختیار گرفته‌اند که در واقع سراسر یک طبقه را اشغال می‌کند. هیچگونه دخل و تصرف در فضاهای مشترک از جانب خانوارهای منفرد در این مجموعه مشاهده نشده که می‌توان آن را با اندازه بزرگ واحدها و شیوه زندگی ساکنانش توضیح داد. بیشتر ساکنان جدید افراد حرفه‌ای جوانی هستند که زندگی پرمشغله‌ای را در پی گرفته‌اند. آنها وقت نسبتاً کمی را در خانه سپری می‌کنند و با همسایگان خود معاشرتی ندارند. استفاده از خیابان‌های داخل مجموعه به ساکنان همین محل اختصاص دارد، اما چون ترافیک بالنسبه سبک است، بچه‌ها اغلب در آنها به بازی می‌پردازند.

با این همه، بسیاری از ساکنان جدید احساس می‌کنند که هو بی‌کو چندان با شهرت و اعتبارش تناسب ندارد. نازک کاری داخلی در سطحی متوسط است، با قفسه‌ها و ظرف‌شویی آشپزخانه معمولی، لوله‌های نمایان و پنجره‌های با قاب فولادی استاندارد. بیشتر ساکنان قاب پنجره‌ها را با پنجره‌های آلومینیومی کیفیت بالا تعویض کرده‌اند و به محض نقل مکان به این واحدها به نصب سیستم‌های تهویه مطبوع پرداخته‌اند.

جا به جایی کامل ساکنان اصلی این محله را می‌توان به عنوان یکی از نارسایی‌های عمده پروژه دانست. ساکنانی که از هو بی‌کو به نان مو فانگ رفته‌اند در ساختمان‌های آپارتمانی شش طبقه پله‌دار ساکن شده‌اند که در پیرامون فضاهای باز وسیع آرایش فضایی یافته‌اند اما هنوز محوطه آنها فضا سازی و درختکاری نشده است. برخی ساکنان به احساس منزوی بودن در مجموعه جدید اعتراف می‌کنند، نه تنها به این دلیل که از شهر دور هستند، بلکه به این خاطر که آن‌ها را در ساختمان‌های مختلف پراکنده کرده‌اند و تماس خود را با همسایه‌های قدیمی از دست داده‌اند. به طور کلی ایمنی در مجموعه آنها خوب نیست و همه واحدها درهای حفاظ کار گذاشته بودند. هر چند نان مو فانگ از مرکز شهر دور است، اما امکانات حمل و نقل بسیار راحتی دارد و با یک خط اتوبوس می‌توان در بیست دقیقه به آن رسید.

فرایند جا به جایی ساکنان با مشکلات مربوط به انتقال هوکو (چیزی شبیه به دفترچه سهمیه‌بندی) پیچیده‌تر شده است. به دلیل تشریفات طولانی اداری، هوکوی ساکنان قبلی به محل جدید زندگی آنها انتقال نیافته و آنها مجبورند برای دریافت سهمیه گاز خود و بردن کودکانشان به مدرسه به هو بی‌کو مراجعه کنند (مهد کودک جدید به طور موقت تبدیل به مدرسه‌ای ابتدایی شده تا کودکان خانواده‌های ساکن قبلی را در خود جای دهد). این مشکل برای ساکنان جدید هو بی‌کو نیز وجود دارد که بچه‌هایشان باید دو سال دیگر در مدرسه‌های قبلی خود به تحصیل بپردازند.

۲. تحلیل داده‌ها

در این فصل، تحلیل اطلاعات یافت شده در مورد پژوهی‌ها ارائه می‌شود و به دو بخش مختلف تقسیم می‌گردد: رویکردها به نوسازی، و طراحی پروژه. در هر بخش، ملاحظاتی درباره جنبه‌های مشترک صورت می‌گیرد و الگوها شناسایی و در نمودارهای مقایسه‌ای نشان داده می‌شوند. پدیده‌های بارز و تغییرات انجام شده در طرح اولیه نشان داده می‌شوند و شناختی عمومی نسبت به دلایل این تغییر شکل‌ها مورد بحث قرار می‌گیرد. تفسیر نتایج، بخش پایانی این فصل را تشکیل می‌دهد.

● رویکردها به نوسازی

در این بخش، رویکردهای مختلف به کار گرفته شده در پروژه‌های نوسازی مسکن مورد بررسی مطرح و به دو گروه رویکردهای اجرایی و رویکردهای جابه‌جایی ساکنان طبقه‌بندی شده‌اند و مشخصه‌های بنیادی آنها و مکانی که در آن مشاهده شده‌اند نیز ارائه گردیده است.

الف) اجرا

براساس تعاریفی که ارائه شد، پروژه‌ها یا رویکردی تلفیقی دارند یا رویکرد نوسازی. هیچگونه نمونه‌ای از بهسازی مشاهده نشده است. دونگ نان یوان، ژیا یو هوکانگ با توجهی که به حفاظت محیط طبیعی و انسان ساخت نشان داده‌اند. پروژه‌هایی کاملاً تلفیقی به شمار می‌روند. آنها به نحوی واقعگرایانه حفاظت ساختار اصلی محله و همچنین الگوی استفاده از زمین آن، طرح اصلی خیابان و پوشش گیاهی را به نمایش گذارده‌اند. گونه شناسی مسکن در آنها برخی مشخصه‌های مسکن بومی را در خود نگهداشته و آن را با محیط سنتی ترکیب کرده است. برعکس آن، هیوای بای شو، و هو بی کو بیشتر از نوسازی‌های بزرگ مقیاس تشکیل شده‌اند. محوطه آنها کاملاً از نو بازسازی شده و هیچ نشانی از محله اصلی در آنها به جا نمانده است.

امروزه، بازسازی پرتعدادترین رویکرد در اجرای طرح‌های جدید تجدید ساختار در پکن است، هر چند که تأثیری جدی و نامناسب بر محیط شهری به جا گذاشته است. سودآوری و سرعت اجرا دلیل پرتعداد بودن نوسازی را بیان می‌کند. سازندگان و مسئولین، به بازسازی به عنوان ساده‌ترین و سودآورترین روش برای نوسازی بافت درونی شهر می‌نگرند و آن را رویکردی می‌دانند که از طریق آن می‌توان به بالاترین تراکم‌ها و نسبت‌های مساحت در طبقات دست یافت. فقدان آگاهی نزد طراحان معماری درباره رویکردهای جایگزین و امتیازات آنها نیز نقش مهمی در این میان دارد. پروژه‌های بازسازی فوق‌العاده سازمان یافته و مدرن در هنگ‌کنگ و سنگاپور را مدل‌هایی مناسب برای تقلید انگاشته‌اند.

این واقعیت که در پروژه‌های مورد بررسی هیچ نمونه‌ای از بهسازی دیده نمی‌شد به سادگی قابل توضیح است. ناسازگاری میان مسکن سنتی و الزامات جدید شیوه زندگی مدرن، حفاظت خانه‌های قدیمی را کاری پیچیده می‌کند. در غرب، تغییر شکل موفقیت‌آمیز خانه‌های شهری سنتی به آپارتمان‌های مدرن ممکن شده است، تا حدی به این دلیل که بین گونه‌های مسکونی قدیم و جدید مشابهت‌هایی وجود دارد. اما در پکن، تضاد بین خانه‌هایی با چند قرن قدمت و گونه‌های نو از جهات طراحی، مقیاس، تراکم و شیوه زندگی چنان بارز است که منطقی نیست آنها را کاملاً با یکدیگر ترکیب کنیم. افزون بر آن، احتمالاً نوسازی خدمات و زیرساخت‌ها و تعریض خیابان‌ها بدون آنکه بر محله‌های متراکم تأثیر منفی گذارد، دشوار خواهد بود.

بی‌اعتنایی دولت به تشویق پروژه‌های بهسازی نیز در این میانه نقش دارد. کمبود شدید مسکن، به تولید فوری و فراوان، آن هم با حداقل منابع، ضرورت می‌بخشد که با پروژه‌های بازسازی بزرگ - مقیاس به بهترین نحو قابل پاسخگویی است. بهسازی فرایندی پیچیده و طولانی دارد که از جهات کاربری زمین و تراکم ناکار است و سودآوری زیادی ندارد. افزون بر آن، با آن تصویری که مسئولان برای شهر نوسازی شده خود می‌خواهند مطابقت ندارد. دولت به این دلیل نیز به اجرای بهسازی بی‌علاقه است که این رویکرد نیازمند تغییراتی اساسی در نظام مسکن کنونی آن است، به ویژه از جهت روش‌های طراحی و اجرا و ترتیبات مالی.

سرانجام آنکه، تحقیر عمومی نسبت به خانه‌های قدیمی در این میانه نقش دارد زیرا آنها را «نماد فقر، ناگزیری در انتخاب، بی‌اعتنایی، محرومیت و کوچک و بدشکل و نامناسب برای زندگی انسانی» می‌دانند (چتفیلد - تیلور، ۱۹۸۱، ۲۰۰). بیشتر مردمی که در خانه‌های سنتی زندگی می‌کنند به صراحت می‌گویند که ترجیح می‌دهند محله آنها بازسازی شود و به آپارتمان‌هایی جدید با امکانات مدرن و استانداردهای بالاتر نقل مکان کنند.

با این همه، نمونه‌های موفقیت‌آمیز انگشت شماری از بهسازی مسکن در چین وجود دارد. در سال ۱۹۸۳، شهرداری شانگهای کار خود را در زمینه تغییر شکل محله‌های قدیمی آغاز کرد. با بهسازی خانه‌های قدیمی و بهبود بخشیدن به طرح داخلی آنها، سرانه فضای زندگی به میزان قابل توجهی افزایش یافت. این رویکرد نتایج خوبی را در زمینه‌های اقتصادی، همچنین اجتماعی، تاریخی و تداوم محیطی حاصل داده است (گویون چانگ، ۱۹۸۷).

ب) جا به جایی ساکنان

در مورد پژوهی‌ها، گرایش‌های متفاوتی در زمینه جابه‌جایی جمعیت مشاهده شده است. سه الگوی پایه‌ای از بازگشت (بدون جابه‌جایی، جابه‌جایی بخشی، و جابه‌جایی کامل) مشاهده شده است.

در الگوی اول، کلیه ساکنان اصلی را در خود محله جای داده‌اند، مانند پروژه‌های دونگ نان یوان و ژیا تو هوکانگ، یا اینکه ساکنان اولیه بخشی از واحدهای جدید را اشغال کرده، در حالیکه باقیمانده واحدها به قیمت بازار فروخته شده‌اند،

مانند مورد هیوای بای شو.

در الگوی دوم، تنها بخشی از ساکنان اصلی به محله بازگشتند. در پروژه‌های بررسی شده این نسبت از ۳۰ تا ۸۰ درصد پروژه‌ها را تشکیل می‌دهد، مانند جوآر هوتنگ، فقط خانواده‌هایی مجاز به بازگشت بودند که می‌توانستند واحدهای جدید را خریداری کنند. هر چند اکثر ساکنان ترجیح می‌دادند به خاطر آسایش مکانی در محله اصلی خود باقی بمانند، اما عموماً توان مالی خرید واحدها را نداشتند. ساکنانی که به محله باز می‌گردند معمولاً به همراه هم در بخش معینی از پروژه اسکان می‌یابند، مانند آنچه در جوآر هوتنگ، دوبائو، و تیان‌نینگ‌سی دیده شد، (که در این مقاله به آنها پرداخته نشده است).

الگوی سومی که مشاهده شد جابه‌جایی کامل جمعیت اصلی بود که در آن هیچیک از ساکنان قبلی پس از نوسازی به آن بازنگشته‌اند. در این مورد، به ساکنان هیچگونه گزینه‌ای جز جابه‌جایی به پروژه‌های مسکن جدید در حومه‌ها داده نشد. آنها معمولاً به طور دست جمعی در یک ساختمان اسکان یافته‌اند. این مورد در پروژه هوبای کو دیده شد. امروزه، بیشتر پروژه‌های نوسازی گرایش به آن دارند که حداقل نرخ بازگشت ۳۰ درصد را که از خواسته‌های دولت است تأمین کنند. هر چند جابه‌جایی جمعیت هزینه‌های اجتماعی سنگینی دارد و فرایند نوسازی را پیچیده می‌کند، اما توان سوددهی ناشی از تفاوت ارزش میان واحدهای جدید در مرکز شهر و آنها که در حومه ساخته شده‌اند انگیزه‌ای را ایجاد کرده تا پیمانکاران طرفدار حداکثر جابه‌جایی جمعیت اصلی باشد. چه در داخل محله و چه بیرون آن، ساکنان اصلی به همراه هم در ساختمان‌هایی جای داده شده‌اند که نسبت به واحدهای عرضه شده به قیمت بازار، استانداردهای کالبدی پایین‌تری داشته‌اند. این تجربه به سازندگان این امکان را داده است تا ضمن حفظ ساختار اجتماعی موجود، در هزینه‌های ساختمانی صرفه‌جویی کنند.

● طراحی پروژه

الف) سازمان فضایی

در این بخش، یافته‌های اصلی درباره‌ی طراحی پروژه از جهات مقیاس، نحوه استفاده از زمین، طرح عمومی پروژه، فضاها و قابلیت دسترسی ارائه شده است.

الف) مقیاس

در میان پروژه‌های مورد بررسی تفاوت‌های عظیمی در مقیاس پروژه‌ها از جهات مساحت زمین و جمعیت تأثیر پذیر وجود دارد. زمان اجرا نیز بر اندازه زمین تخصیصی تأثیر می‌گذارند. ممکن است به پروژه‌های آزمایشی اولیه زمین‌های کوچکتری داده شده تا عامل ریسک را کاهش دهد، در حالی که اکنون زمین‌های بزرگتری به پروژه‌ها اختصاص می‌یابد تا سرعت نوسازی بیشتر شود و به سازندگان امکان تأمین هزینه‌های زیرساخت‌ها و جابه‌جایی ساکنان را بدهد.

ب) نحوه استفاده از زمین

گونه‌های استفاده از زمین و توزیع آن در محدوده طرح، جنبه مهم دیگری از طراحی پروژه است. برخی پروژه‌ها، مانند دونگ نان یوان، صرفاً مسکونی هستند، اما دیگر پروژه‌ها کارکردهایی مسکونی، تجاری و خدماتی، شامل خدمات محله‌ای مانند مدرسه، مهدکودک و تالار عمومی را در زمین جای داده‌اند. ترکیب کاربری‌ها در محدوده طرح از دو الگوی پایه‌ای پیروی می‌کند: کارکردهای گوناگون یا در یک ساختمان واحد ترکیب شده‌اند و یا در ساختمان‌های مختلف و بخش‌های گوناگون زمین جای گرفته‌اند.

در مورد کاربری زمین ترکیبی، کارکردهای جدید با مجموعه‌های مسکونی مخلوط شده‌اند و عموماً در طبقه همکف و امتداد راه‌های اصلی جانمایی شده‌اند. اغلب ساختمان‌های تجاری به قیمت بازار عرضه می‌شود تا از این طریق بخشی از هزینه پروژه را جبران کند، همانند آنچه در پروژه‌های ژیا یوهوکانگ، هیوای بای شو و هوبی کو دیده شد.

در نمونه‌های زیادی، کاربری زمین تا حدی توسط اشخاص خصوصی که به طور غیر رسمی فعالیت‌های تجاری کوچکی در خانه‌های خود انجام می‌دهند تغییر پیدا کرده است. این فعالیت‌ها شامل بقالی‌های کوچک، سلمانی، خیاطی، همچنین مهدکودک و کودکستان می‌شود. شهرسازان، طراحان و مسئولان در دیدگاه خود نسبت به ایجاد کاربری‌های

برنامه‌ریزی نشده وحدت نظر ندارند. در تعدادی از پروژه‌ها، آگاهانه یا غیرآگاهانه، حمایت‌هایی از این فعالیت‌ها کرده‌اند، برای مثال از طریق پیش‌بینی حیاط‌های کوچک شخصی در ژئوتیپ‌ها، در حالی که در سایر پروژه‌ها طراحی موانع یا مشکلاتی برای انجام چنین فعالیت‌هایی در واحدهای مسکونی به وجود آورده است. برای نمونه در هیوای بای شو، آپارتمان‌های طبقه اول بالاتر از سطح زمین ساخته شده‌اند تا دسترسی مشتریان به آنها را مشکل سازند.

ناکافی بودن خدمات فراهم آمده به عنوان بخشی از طراحی اولیه پروژه اغلب علت به وجود آمدن خدمات جدید غیر رسمی را توضیح می‌دهد. در نتیجه، یک بقالی کوچک توسط یکی از ساکنان فاز اول گشایش می‌یابد، هرچند که این عمل به شدت ممنوع شده باشد. با توجه به اصلاحات آزاد سازی اقتصادی که به مردم اجازه می‌دهد کسب و کاری خصوصی را برای خود آغاز کنند، بسیاری از مردم این روش را انتخاب کرده‌اند که بخشی از مسکن خود را برای چنین مقاصدی تغییر کاربری دهند. در مورد سازندگان، کاربری زمین تفکیک شده این امکان را فراهم می‌آورد که درآمد بیشتری از اجاره یا فروش فضاهای تجاری به دست آورند، در همین حال، دولت، با ساده کردن برنامه‌ریزی کاربری زمین مالیات بردارآمد بیشتری تحصیل می‌کند. لیکن، این جداسازی خشک کارکردها فرصتی برای بروز فعالیت‌های سنتی مختلط و خودکفا در زمینه‌های تولید، سکونت و خدمات ایجاد نمی‌کند و زمینه‌ساز محله‌هایی سترون و صرفاً مسکونی می‌شود که الگوی شهر قدیم را نابود می‌سازد.

پ) دسترسی

نوع و تعداد ورودی‌ها به محوطه، جنبه‌ای با اهمیت از طراحی پروژه به شمار می‌آیند. برخی پروژه‌ها فقط یک یا دو نقطه ورود دارند و دسترسی به آنها با دروازه و نگهبانی کنترل می‌شود. نظارت از محل سالن‌های اجتماع عمومی یا از داخل واحدها نیز مانع دسترسی غیر ساکنان به این مجموعه‌ها می‌شود. در دیگر پروژه‌ها، دسترسی تا حد زیادی کنترل نشده است و هیچ چیزی مانع عبور مردم از داخل این مجموعه‌ها نمی‌شود. این حالت عموماً در مجموعه‌های بزرگ با تعداد زیادی ورودی و یا جایی که ارتباط قبلی با خیابان را نمی‌توان مسدود کرد پدید می‌آید، مانند هیوای بای شو. هر چند وسایل تنظیم کننده ورود و خروج در ابتدا در طرح منظور نشده‌اند، ولی مردم بلافاصله بعد از سکونت در مجموعه این وسایل را اضافه می‌کنند. دلیل اصلی برای کنترل دسترسی به این مجموعه‌ها تضمین امنیت ساکنان است. این اقدام دستبرد به خانه‌ها را کاهش می‌دهد و ایمنی کودکان را بهبود می‌بخشد. در پروژه‌هایی که دسترسی کنترل شده دارند تعداد کمتری سرقت دوچرخه گزارش شده است. برای سازندگان، امنیت بیشتر و کاربرد وسایل تنظیم کننده رفت و آمد به اعتبار مجموعه مسکونی می‌افزاید، همانطور که در نمونه هوبی‌کو دیده شد. لیکن، محدود کردن دسترسی به مجموعه‌های مسکونی می‌تواند باعث انقطاع شبکه‌راه‌های موجود شود و به الگوی تداوم در شهر قدیمی لطمه زند و ساختار همپوند آن را از هم بگسلد.

ت) گونه‌شناسی مسکن

این بخش به مهم‌ترین جنبه‌های طراحی انواع مسکن در پژوهش‌های موردی می‌پردازد و جنبه‌هایی چون طراحی ساختمان، جهت استقرار آن، الگوی فضایی داخلی و کیفیت ساخت مورد بررسی قرار می‌گیرند.

ث) برنامه‌ریزی و طراحی ساختمان

در میان پروژه‌ها، اکثر گونه‌های مسکن از اشکال مختلف ساختمان‌های آپارتمانی با پلکان تشکیل شده بودند. سه نوع پلکان بازشناسی شده‌اند: بلوک‌های آپارتمانی با پلکان متعارف که در اکثر پروژه‌های اخیر، ساختمان‌های با نمای مضرس، دیده می‌شود، مانند ژئوتیپ‌ها، مسکن دارای حیاط و پلکان در اطراف آن، فقط در یک گزینه از گونه‌های مسکن، نوع پلکان بیرونی دیده شد. مانند دونگ نان‌یوان. بیشتر آنها چهار تا شش طبقه داشتند و این بسته به موقعیت آنها و مقررات ساختمانی منطقه است. بیشتر گونه‌های مسکن معمول بلوک‌های شش طبقه متعارف و پله‌دار هستند که در ژئوتیپ‌ها، دی‌بایو و هوبی‌کو یافت شدند. تعدادی از نمونه پروژه‌های اخیر با گونه‌های مسکن جالب کوتاه مرتبه مانند خانه‌های ردیفی، مسکن تراسه و انواع مسکن حیاط‌دار جدید در پیرامون پکن شناسایی شدند. اکثر این انواع از آجر معمولی، سازه‌های بتنی با روکاری به رنگ‌های مختلف تشکیل شده‌اند. در چند نمونه نیز

آجرهای خاکستری سستی به کار رفته‌اند، مانند پروژه‌های ژیاپوهوگونگ و دونگ‌نان یوان. این آجرها از آجرهای معمولی قرمز رنگ گران‌تر هستند ولی به روکاری نیاز ندارند و حتی بعد از قرار گرفتن در معرض گرد و غبار و آلودگی جلوه اولیه خود را حفظ می‌کنند. معمولاً فقط یک‌گونه مسکن در هر مجموعه موجود است. تنوع صرفاً در سازماندهی ساختمان‌ها در محدوده زمین و در جزئیات آنها دیده می‌شود، مانند انواع بام یا بالکن. نمونه‌هایی از بام مسطح، تراسه و شیب‌دار یافت شده و برخی بالکن‌ها در همان طرح اولیه به شکل محصور شده بودند. پرتفردارترین طرح‌های متعارف، در مقابل دیگر گزینه‌های طراحی مسکن، قابل درک است؛ زیرا اجرا و تکرار آنها آسان‌تر صورت می‌گیرد. آنها همچنین شکل کاملاً پذیرفته شده‌ای از مسکن عمومی سوسیالیستی به شمار می‌آیند. سازندگان نسبت به سرمایه‌گذاری در گونه‌های جدید مسکن که ممکن است سودآوری کمتری داشته باشد و تراکم ساختمانی پایین‌تری را نتیجه دهد بی‌میل هستند. کمبود زمان و منابع مالی برای پژوهش درباره‌ی گونه‌های قابل تکرار مانع دیگری بر سر راه توسعه آنها بوده است.

ج) جهت استقرار ساختمان

جهت استقرار ساختمان اغلب به عنوان یکی از جنبه‌های طراحی مسکن مورد بحث قرار می‌گیرد. در میان پروژه‌های مطالعه شده، اکثر ساختمان‌ها جهت استقرار شمالی - جنوبی داشته‌اند، هر چند که بعضی پروژه‌ها گونه استقرار شرقی - غربی نیز دارند. ساختمان‌هایی که در این طرح‌ها با الگوی ردیفی جانمایی شده بودند معمولاً جهت استقرار انعطاف‌ناپذیری در سمت شمالی - جنوبی داشتند، مانند نمونه‌ی موردی هوبی‌کو. در همین حال پروژه‌هایی که سازمان فضایی آنها از الگوی حیاط یا خیابان پیروی می‌کنند به ضرورت نیازمند نسبت معینی از ساختمان‌های استقرار یافته در جهت شرقی - غربی هستند. به طور کلی، ساکنان طرفدار جهت استقرار شمالی - جنوبی هستند. این جهت استقرار ساختمان معمولاً واحدهایی را حاصل می‌دهد که فضاهای اصلی زندگی آنها برای استفاده از نور روز رو به جنوب دارد و همه فضاهای زندگی و خواب از کوران بهره می‌برند. نامطلوب بودن ساختمان‌ها با جهت استقرار شرقی - غربی را شاید بتوان با تأثیر نظریه فنگ‌شوی توضیح داد که در آن جنوب یک جهت نمادین و ممتاز است. برای سازندگان، استقرار ساختمان‌ها در جهت شرقی - غربی امکان طراحی انعطاف‌پذیرتر بناها در محوطه و روشی اقتصادی‌تر برای افزایش کارایی استفاده از زمین را به دست می‌دهد. متأسفانه ساختمان‌های با جهت استقرار شرقی - غربی که برای اسکان دوباره ساکنان اصلی طراحی شده‌اند واحدهایی با نمای یک طرفه، استانداردهای پایین‌تر و خدمات کمتر را عرضه می‌دارند. اگر آنها با دیگر امتیازات، مانند کوران هوا، طراحی فضاهای خوب، عمق بیشتر آپارتمان‌ها و خدمات بهتر، کامل می‌شدند می‌توانستند پذیرش بیشتری بیابند.

ج) کیفیت ساختمان

هر چند کیفیت ساختمان و نگهداری در هوبای‌کو رضایت بخش بود، اما در اکثریت قریب به اتفاق ساختمان‌های ارزان‌قیمت، روش نگهداری بسیار ضعیف است و ساختمان‌ها به سرعت رو به فرسودگی گذاشته‌اند. ساختمان‌هایی که همین اخیراً احداث شده‌اند به نظر ده ساله می‌آیند و رنگ‌های روشن نمای آنها فقط چند ماه پس از تکمیل پروژه خاکستری شده‌اند. دیوارها رنگ نخورده رها شده‌اند، قطعات بتنی بدون پوشش مانده‌اند و لوله‌کشی‌ها نمایان هستند. وسایل بهداشتی ابتدایی‌اند؛ جای دوش پیش‌بینی شده ولی به ندرت نصب شده‌اند. یکی از مشکلات جدی کیفیت نازل قاب‌های فلزی پنجره‌هاست. قاب آلومینیومی در چین یافت می‌شود ولی برای پروژه‌های مسکن ارزان قیمت بیش از اندازه گران تمام می‌شود. مشاعات ساختمان مانند فضای انباری دوچرخه‌ها، پلکان و راهروهای داخلی، نورگیرها و هواکش‌ها طراحی و نگهداری ضعیفی دارند. نبود خدمات اولیه مانند سیستم‌های گاز و حرارت مرکزی، در طراحی اولیه، نیز موجب نارضایتی بسیار ساکنان شده است و نصب آنها در مراحل بعدی بسیار پرهزینه تمام می‌شود. با این همه، ساکنان و بیشتر مالکان واحدها سخاوتمندانه وقت و پول خود را برای بهبود مسکن خود سرمایه‌گذاری می‌کنند، به ویژه در تزیینات داخلی و تعویض پنجره‌ها.

توجه اصلی برای کیفیت نازل مسکن، نظام بسیار کنترل شده و متمرکز ساخت آنهاست که مانع ایجاد رقابت و در نتیجه کوشش برای بهبود کیفیت می‌شود. تمایل سازندگان به سرعت در ساخت و صرفه‌جویی در سرمایه‌گذاری اولیه نیز علت کیفیت نازل مسکن و هزینه‌های زیاد نگهداری بعدی آن است که برای آن منابع مالی دولتی موجود نیست.

۳. خلاصه‌ای از یافته‌ها

در این بخش موضوعات اصلی بازنشاسی شده در تحلیل مورد پژوهی‌ها ارائه می‌شود. این موضوعات به انواع اجتماعی، میراثی، کالبدی، سیاست‌گذاری و اقتصادی تقسیم شده و به همراه علل احتمالی آنها مورد بحث قرار گرفته‌اند.

الف) موضوعات اجتماعی

اکثر پروژه‌های مطالعه شده به هدف اجتماعی اصلی خود نایل آمده‌اند که همانا بهبود شرایط زندگی ساکنان است. لیکن به حفظ ترکیب اجتماعی ساکنان قبلی و پیوند مردم با محله قدیمی خود اهمیت اندکی داده شده است. تأثیرپذیری کم پروژه‌ها نسبت به نیازهای بهره‌برداران، گویای توجه اندک آنها به ملاحظات اجتماعی در طرح‌های نوسازی است. این بی‌توجهی به موضوعات اجتماعی را می‌توان به سادگی با اولویت قایل شدن برای سرعت در ساخت و سودآوری نزد سازندگان توضیح داد. همچنین در مورد نقش دولت آن را می‌توان به کمبود آگاهی نسبت به اثرات محتمل نوسازی نسبت داد. آیدیولوژی سیاسی حاکم و میراث کنفوسیوسی نیز، تا حدی، کم اولویت شدن مسایل اجتماعی را توضیح می‌دهد: در سراسر تاریخ کشور چین مردم فدا شده‌اند تا ملت به رفاه برسد و توجیه می‌کنند که مردم چین به سهولت خود را با هر شرایطی انطباق می‌دهند.^(۱)

ب) موضوعات میراثی

این مطالعات اولویت کمی را که برای حفظ معماری بومی و الگوی سنتی شهر و سیمای کلی آن قایل شده‌اند آشکار می‌سازد. آگاهی به اهمیت نگهداری ساختمان‌های قدیمی، محله‌ها و حتی خیابان‌های سنتی، در کشور چین فقط در آغاز راه است. در همین سال‌های اخیر است که شروع کرده‌اند معماری بومی را به عنوان بخشی از فرهنگ گذشتگان خود بشناسند (ایلوویچ و لیگیا، ۱۹۸۸). حفاظت معماری هنوز به بناهای یادمانی و معابد محدود است. تعداد انگشت شماری از مجموعه‌های مسکونی بومی به عنوان میراثی دارای ارزش نگهداری شناخته شده‌اند. تحقیر عمومی نسبت به ارزش نمادین خانه قدیمی و تمایل به یک محیط شهری الگوبرداری شده از روی هنگ کنگ و سنگاپور نیز به توضیح بی‌علاقگی نسبت به حفاظت کمک می‌کند.

پ) موضوعات کالبدی

در همه پروژه‌های مطالعه شده، فقدان ابهام‌انگیز تنوع در سازمان دهی فضایی زمین، شکل ساختمان، و طرح داخلی آپارتمان به چشم می‌خورد. گونه‌های مسکونی معمولاً به تعداد کمی انواع ابتدایی محدود می‌شود که گویای ناچیز بودن اصالت و نوآوری در طراحی آنهاست. سطح کیفیت ساخت و استانداردهای زندگی معمولاً ضعیف است. توجه سازندگان به تولید حداکثر، اجرای سریع و هزینه حداقل، پروژه‌های همسان را نتیجه داده است. بسیاری از مردم این بحث را مطرح می‌کنند که با کمبود کنونی افراد حرفه‌ای آموزش دیده، تولید انبوه تنها روش واقع‌گرایانه برای تأمین مسکن است. نظام تولید مسکن بسیار متمرکز و کنترل شده و نبود شخصیت‌های پیشرو در حرفه معماری نیز در این میان نقش دارد. فقدان اظهار نظرهای عمومی درباره معماری، به ویژه نقد مجله‌ای درباره معماری معاصر، می‌تواند علت نبود گونه‌گونی و قدرت تخیل در طرح‌ها، و پذیرش انفعالی معماری را بازگو کند.

ت) موضوعات سیاست‌گذاری

هر چند که یک سلسله مقررات مربوط به اجرای پروژه‌های نوسازی مدون شده بود و بخشی از برنامه اولیه نوسازی

۱- اکتون، هیچ مطالعه‌ای در باره اثرات اجتماعی نوسازی صورت نگرفته و هیچ داده‌ای درباره پی‌آمدهای جابه‌جایی جمعیت چینی در دسترس نیست. به گفته گریوچانگ (۱۹۸۷)، حرکت از خانه‌های حیاط دار سنتی به مسکن چند طبقه مدرن در شیوه زندگی خانواده‌های چینی تغییرات مهمی را پدید آورده است، تغییر مکان از جایی که خانواده‌ای نسل‌ها در آن زندگی می‌کرده‌اند ممکن است اثراتی جدی بر زندگی مردم به جاگذارد. سولویگ اکیبالد، یک روانپزشک بالینی در بخش پژوهش فشار روحی (استرس) در مؤسسه کارولینسکای استکهلم، درباره مسکن و سلامت در پکن کاری تحقیقی انجام داده است. مطالعات او در مورد اثرات انبوه‌سازی مسکن و زندگی در بلند مرتبه‌ها او را به این نتیجه‌گیری رسانده است که مردم چین، به طور میانگین، قابلیت انطباق بیشتری با این شرایط دارند تا هم‌معن غربی آنها (اکیبالد، ۱۹۹۱).

به شمار می‌آید، اما این مقررات با قدرت اعمال نشده‌اند و فرایندی که در آن این مقررات را دور می‌زنند ناروشن باقی مانده است. برای مثال، این مقررات شهرداری که تصریح می‌کند ۳۰ درصد ساکنان اصلی باید دوباره در همان محله اسکان یابند همواره رعایت نمی‌شود، همانطور که در هو بی‌کو دیده شد. همچنین، فرایندی که براساس آن محله‌هایی در شهر پکن برای تجدید ساختار، در چارچوب طرح نوسازی، انتخاب می‌شوند در ابهام باقی مانده است. با وجودی که برنامه نوسازی در ابتدا زمین پروژه‌ها را براساس وضعیت کالبدی آنها انتخاب می‌کرد، ولی در پروژه‌های اخیر آن محله‌هایی انتخاب شده‌اند که در مناطق مرکزی و نزدیک جاذبه‌های گردشگری عمده قرار دارند، یعنی در جایی که شرایط کالبدی شاید در بدترین وضعیت قرار نداشته باشد ولی سودآوری بیشتری را حاصل می‌دهد. به همین معنی، معیارهای به کار رفته برای تعیین بخش‌های معینی از محله که می‌بایست نوسازی شود و وسعت آن نامشخص است و به نظر می‌رسد اعمال نفع‌های گوناگون بر آن تأثیر داشته باشد. فقدان یک طرح جامع برای نوسازی شهر و نبود هماهنگی در فرایند نوسازی، دیگر نقصان‌های برنامه جاری نوسازی به شمار می‌آیند. اکثر پروژه‌های نوسازی به عنوان طرح‌هایی مجرد تهیه شده‌اند و با یکدیگر یا با شهر، به مثابه یک کل، هیچ پیوندی ندارند.

دلیل اصلی برای اعمال نشدن مقررات، نیاز دولت به جلب سرمایه‌گذاری سازندگان به پروژه‌های نوسازی است. این تمایل که مدیریت و تأمین مالی این برنامه به گردن سازندگان افتد، مسئولین را وادار کرده که امتیازاتی بدهند و مقررات را آسان بگیرند تا برخی خواسته‌های سازندگان را تأمین کند.

ث) موضوعات اقتصادی

برنامه نوسازی فقط تا حدی به اصلاحات در بخش مسکن پاسخ می‌گوید. تلاش‌هایی در جهت تشویق تجاری کردن مسکن انجام گرفته است، اما در واقعیت، فقط واحدهای کار توانمند از نظر مالی، صاحبان کسب و کارهای خصوصی، یا مردمی که بستگانی در خارج دارند به بازار جدید مسکن دسترسی پیدا کرده‌اند. ساکنان قبلی، تعداد بسیار انگشت‌شماری قادرند هزینه خرید واحدهای سکونت خود را بپردازند، حتی در شرایطی که قیمت‌ها سهم یارانه‌ای بالایی دارد. نبود ساختارهای تأمین مالی برای ارائه تسهیلات خرید خانه به مردم کم‌درآمد باعث شده است که اکثریت جمعیت هنوز به سیستم حمایتی برای تأمین مسکن متکی باشند. در بیشتر پروژه‌هایی که اخیراً تحت مدیریت سازندگان احداث شده، ملاحظاتی اقتصادی بر دیگر جنبه‌های نوسازی اولویت داده شده است. انتقال مسئولیت مدیریت برنامه نوسازی به سازندگان و نبود دیگر ابزار تأمین مالی هدایت پروژه‌ها باعث شده که جنبه‌های اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی به نفع سرعت اجرا و سودآوری نادیده گرفته شوند.

تفسیر نتایج

به طور خلاصه، به نظر می‌رسد مشکلات اصلی فرایند جاری نوسازی از دو جا ریشه می‌گیرد: نظام سیاسی موجود و خود برنامه نوسازی. نظام تمامیت‌گرای سیاسی با فرایند تأمین مسکن بسیار کنترل شده و متمرکز خود، مانع رقابت می‌شود و حاصل آن تولید مسکن با کیفیت نازل و به شکلی همسان بوده است. نبود یک برنامه نوسازی یکپارچه با مقرراتی که با جدیت به اجرا درآید و فقدان راه‌کارهای تأمین مالی متنوع‌تر، زمینه‌ای را فراهم آورده تا اولویت‌ها از موضوعات اجتماعی و زیست محیطی به سمت سودآوری پروژه منتقل شوند.

هر چند که مقامات چینی از نمونه‌های هنگ کنگ و سنگاپور به عنوان مدلی برای رویکردها و سیاست‌گذاری‌های خود پیروی می‌کنند، اما به نظر می‌رسد دو عنصر اساسی موفقیت در آن دو شهر-کشور، در چین فراموش شده است: اول، دولتی با قابلیت‌های مدیریتی بالا و همچنین رهبری قوی و متعهدانه نزد مسئولین امر مسکن در هنگ کنگ و سنگاپور، و دوم، وجود یک بازار آزاد در تولید مسکن با کیفیت مناسب که هر دو مواردی ضروری بوده‌اند. تمرکززدایی در نظام تولید و امکان دادن به آزادی عمل و رقابت بیشتر، و در همان حال تأمین کنترل قوی دولتی عناصری محوری در برنامه‌های خانه‌سازی آنها بوده‌اند. سیاست‌های مسکن به خوبی تعریف شده و یکپارچه تحت مدیریت نسبتاً خودمختار و قدرتمند مسئولین امور مسکن عوامل اصلی موفقیت برنامه‌های مسکن در این دو شهر-کشور بوده است. تحلیل اجمالی یافته‌های اصلی مورد پژوهی‌ها این اجازه را می‌دهد که مسایل فرایند نوسازی موجود شناسایی شود. فصل بعدی و پایانی به ارزیابی برنامه نوسازی اختصاص دارد و مسیرهایی را که اجرای پروژه‌ها باید در آینده طی کنند ترسیم می‌نماید.



Johann Zitzler, Bruxelles 1989

