



## The performance of urban management in the regeneration of worn-out urban tissues (Case example: Samen Region, Mashhad)

Seyedeh Elham Davari<sup>1</sup> Mohamad Molaei Qelichi<sup>2</sup> Marzia Amini<sup>3</sup> And Mojtaba Jafari Sirizi<sup>4</sup>

1. Ph.D. in Geography and Urban Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran
2. Assistant Professor, Encyclopaedia Research Institute, Research Institute of Humanities and Cultural Studies, Tehran, Iran
3. Ph.D. in Geography and Urban Planning, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran
4. Master of Rural Geography, Department of Sustainable Rural Development Management, Tarbiat Modares University

ARTICLE INFO	ABSTRACT
<p><b>Article type:</b> <i>Research Article</i></p> <p><b>History Article:</b> Received: 04 February 2024</p> <p>Revised: 29 February 2024</p> <p>Accepted: 06 March 2024</p> <p><b>Keywords:</b> <i>Urban Management, re-creation, worn texture, Saman region Mashhad city.</i></p>	<p><b>Introduction:</b> Inefficient urban tissues are areas of the city, which have fallen behind the development process and have become the center of problems.</p> <p><b>Objectives:</b> The purpose of this research is to identify the key success factors in the realization and formation of regeneration management in the central context of Mashhad metropolis.</p> <p><b>Methods:</b> The present research is an analytical description of an applied type. The method of collecting information is library and field. (There were field surveys including the distribution and completion of questionnaires by experts and city managers and citizens living in the area of Thaman in Mashhad, which is between 376 citizens of Mashhad and 152 experts and city managers. It has been distributed in the form of simple random sampling. In order to analyze the data in the quantitative part, one-sample t-test, paired t-test, and Friedman's ranking test were performed using SPSS and Lisrel software.</p> <p><b>Results and Discussion:</b> The results of the assessment of the situation of the regeneration management at the level of the worn-out texture of the city center have been evaluated in an unfavorable condition. The dimensions of regeneration management have been unsuccessful in the longevity of the population in this range, also according to Friedman's ranking test of the economic factor with a low rank (1.36) among the dimensions of regeneration, it has a greater impact on the lack of It has the promotion of regeneration management in the worn-out context of the center of Mashhad (Samen area).</p> <p><b>Conclusion:</b> Therefore, (Samen area) can give a beautiful face to the city by using its special design and architecture principles. This is due to the participation of the citizens and creating a desire in them in case of solving the existing problems in the city. Providing opportunities in all the above dimensions will be practical.</p> <p><b>Highlight:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inefficient urban tissues are areas of the city that are lagging behind the flow of development, and have turned into the center of urban problems.</li> </ul>

### Cite this article:

Davari, S. E., Moulai Qalichi, M., Amini, M., & Jafari Sirizi, M. (2024). The performance of urban management in the regeneration of worn-out urban tissues (Case example: Samen Region, Mashhad). *Organization of Space Economy*, 2(1), 66-82.



© The Author(s)

\*Corresponding Author: seyyedeh elham Davari  
Email: [Elham.davari70@yahoo.com](mailto:Elham.davari70@yahoo.com)

## سنجش عملکرد مدیریت شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ثامن مشهد)

سیده الهام داوری<sup>۱\*</sup>، محمد مولایی قلیچی<sup>۲</sup>، مرضیه امینی<sup>۳</sup> و مجتبی جعفری سبیری<sup>۴</sup>

۱. دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران

۲. استادیار پژوهشکده دانشنامه نگاری، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، تهران، ایران

۳. دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران

۴. کارشناسی ارشد جغرافیای روستایی گرایش مدیریت توسعه پایدار روستایی دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

مشخصات مقاله	چکیده
<b>نوع مقاله:</b> مقاله پژوهشی	<b>بیان مسئله:</b> بافت‌های ناکارآمد شهری پهنه‌هایی از شهر می‌باشند، که از جریان توسعه عقب افتاده و به کانون مشکلات تبدیل شده‌اند.
<b>تاریخ دریافت:</b> ۱۴۰۲/۱۱/۱۵	<b>هدف:</b> هدف این پژوهش، شناخت عوامل کلیدی موفقیت در تحقق و شکل‌گیری مدیریت بازآفرینی در بافت مرکزی کلان‌شهر مشهد است.
<b>تاریخ بازنگری:</b> ۱۴۰۲/۱۲/۱۰	<b>روش:</b> پژوهش حاضر توصیفی تحلیلی از نوع کاربردی است. شیوه جمع‌آوری اطلاعات کتابخانه‌ای و میدانی - برداشت‌های میدانی شامل توزیع و تکمیل پرسشنامه توسط کارشناسان و مدیران شهری و شهروندان ساکن در محدوده منطقه ثامن، در کلان‌شهر مشهد است، که بین ۳۷۶ نفر از شهروندان مشهد و ۱۵۲ نفر از کارشناسان و مدیران شهری به صورت نمونه‌گیری تصادفی ساده توزیع شده است. به منظور تجزیه و تحلیل - داده‌ها در قسمت کمی از آزمون t تک نمونه‌ای، آزمون t زوجی، آزمون رتبه‌بندی فریدمن با استفاده از نرم افزارهای SPSS و لیزرل صورت گرفته است.
<b>تاریخ پذیرش:</b> ۱۴۰۲/۱۲/۱۶	<b>یافته‌ها و بحث:</b> نتایج ارزیابی وضعیت مدیریت بازآفرینی در سطح بافت فرسوده مرکز شهر در وضعیت نامطلوب ارزیابی شده است. ابعاد مدیریت بازآفرینی در ماندگاری جمعیت در این محدوده ناموفق بوده، همچنین با توجه به آزمون رتبه‌بندی فریدمن عامل اقتصادی با دارا بودن پایین رتبه (۱/۳۶) در میان ابعاد بازآفرینی تأثیر بیشتری را در عدم ارتقاء مدیریت بازآفرینی در بافت فرسوده مرکز شهر مشهد (منطقه ثامن) دارا می‌باشد.
<b>کلیدواژه‌ها:</b> مدیریت شهری، بازآفرینی، بافت فرسوده، منطقه ثامن، شهر مشهد.	<b>نتیجه‌گیری:</b> بنابراین (منطقه ثامن) با استفاده از اصول طراحی و معماری خاص آن می‌تواند چهره‌ی زیبایی به شهر دهد که این امر به واسطه‌ی مشارکت شهروندان و ایجاد تمایل در آن‌ها در صورت رفع مشکلات موجود در بافت‌ها و فراهم کردن امکانات در همه ابعاد فوق عملی خواهد شد.
	<b>نکات برجسته:</b>
	● بافت‌های ناکارآمد شهری پهنه‌هایی از شهر می‌باشند که از جریان توسعه عقب مانده‌اند، و به کانون مشکلات شهری تبدیل شده‌اند.

**ارجاع به این مقاله:** داوری، سیده الهام، مولایی قلیچی، محمد، امینی، مرضیه و جعفری سبیری، مجتبی. (۱۴۰۳). سنجش عملکرد مدیریت شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ثامن مشهد)، ساماندهی اقتصاد فضا، ۱(۱)، ۸۲-۶۶.

## بیان مسئله

شهر مجموعه‌ای مرکب و پیچیده از فضاها و پهنه‌هایی فیزیکی و اجتماعی است، بخش مرکزی شهرها فعال‌ترین بخش هر شهر در طول تاریخ بوده است (Marti et al., 2019: 191). این بخش‌ها تامین‌کننده نیازهای مختلف جامعه بشری اهم از فرهنگی، بازرگانی و اجتماعی شهر است (بیرانوندزاده، ۱۳۹۹: ۴۴). هرگونه اختلال و آسیب و ناکارآمدی در هریک از بخش‌ها و نواحی شهری، درنهایت موجب عدم‌کارایی مناسب شهر می‌شود. این ناکارآمدی خود را در غالب مجموعه مسائل و مشکلات شهری نشان می‌دهد، بدین ترتیب بخش مساله‌دار شهر خود را در معرض نمایش می‌گذارد. این بخش بنا به شرایط و ویژگی‌های خاص هر شهر به عنوان پهنه‌ای که مهم‌ترین و برترین فعالیت‌ها را در خود جای داده بیانگر کمیت و کیفیت عملکرد شهر می‌باشد (بختیاری و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۳۲).

یکی از چالش‌های اساسی در نظام توسعه پایدار شهرها بافت‌های فرسوده شهری به عنوان مناطق کمتر توسعه‌یافته می‌باشند، که به دلایل مختلف شکل گرفته و امروزه دچار مشکلات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیطی و... می‌باشند، که مورد بی‌توجهی و عدم برنامه‌ریزی صحیح برای آن‌ها می‌تواند کل شهر را دچار بحران نماید (سیاف زاده، ۱۳۹۲: ۱۹). بافت فرسوده تظاهر نوعی بیماری در ساختار مجموعه زیستی و عموماً مناطق شهری محسوب می‌گردند. که به دلیل برخورداری نبودن از خدمات، آسیب‌پذیر شده اند و ارزش مکانی و اقتصادی پایینی را دارا می‌باشند (تاجیک و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۴). درحال حاضر در کشور ایران بیش از ۶۷ هزار هکتار بافت فرسوده و ناکارآمد با جمعیت بیش از هشت و نیم میلیون نفر در ۳۸۳ شهر شناسایی شده است. اگر با دیدی جامع به تمام ابعاد و عناصر موضوع شهر نگریسته شود و قرار باشد مهم‌ترین اولویت‌های توسعه درچارچوب مدیریت شهری را تعریف و دسته‌بندی نماییم، فرسودگی شهری و بافت‌های فرسوده در صدر اصلی‌ترین آن‌ها قرار می‌گیرند که نیازمند برخورد صحیح است (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۵۰). در این میان واژه بازآفرینی شهری به شکل گسترده‌ای پس از سال ۱۹۹۵، به‌عنوان جایگزینی برای نوسازی شهری در عرصه ادبیات شهرسازی جریان یافت. "کوچ" این جایگزینی را چنین بیان می‌نماید: "بازآفرینی شهری از آرمان‌ها و دستاوردهای نوسازی شهری که به صورت فرآیندی از تغییرات کالبدی اساسی دیده می‌شود و تجدید حیات شهری که هرگاه نیاز به اقدام را پیشنهاد می‌دهد. در تدقیق یک رویکرد با شکست مواجه می‌گردد، بسیار فراتر حرکت می‌کند (Chouch., 1991: 2). همچنین رابرتز بازآفرینی شهری را فرآیندی دانسته است، که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. بازآفرینی شهری، عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری منجر شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی بافتی که دستخوش تغییر شده را به وجود می‌آورد (Robert., 2000: 19).

براساس سالنامه آماری شهرداری مشهد در سال ۱۳۹۵ بیشترین مساحت بافت ناکارآمد و فرسوده متعلق به منطقه ۶ با ۴۲۰ هکتار می‌باشد که سهم آن از مساحت کل بافت فرسوده شهر مشهد (۲/۳۰۲ هکتار) در حدود ۱۸/۳ درصد مساحت شهر مشهد است. لذا، امروزه این منطقه با معضلی به‌نام بافت ناکارآمد رو به رو شده و فرسودگی کالبدی و محتوایی آن سبب شده تا ساکنین بومی و اصیل منطقه ۶ به محلات دیگر شهر کوچ کرده و بسیاری از اراضی منطقه به‌صورت بایر و متروکه رها شود، مردمی که هنوز در محلات منطقه سکونت دارند، یا به دلیل مشکلات مالی توان مهاجرت نداشته و یا به واسطه احساس تعلقی که دارند تمایلی به مهاجرت ندارند. خلاء بزرگی که در منطقه فارغ از مشکلات کالبدی و اقتصادی است. مقوله مشارکت مردمی و اظهار نظر ساکنین در مورد تصمیم‌گیری‌ها و تصمیم‌سازی‌های آینده و حال محله می‌باشد، که از سوی مدیریت شهری تقریباً جایگاهی ندارد و به دست فراموشی سپرده شده است. همچنین بافت فرسوده مشهد با مشکلاتی همچون ترافیک سنگین، خروج جمعیت ساکن، وجود سازه‌های نامقاوم و... روبه‌رو بوده، از طرفی نیز هم وجود مراکز تاریخی بر اهمیت آن افزوده است. امروزه جایگاه بین‌المللی شهر مشهد به عنوان یکی از قطب‌های فرهنگی جهان اسلام و تشیع، درکنار موقعیت حساس آن در مقیاس ملی، لزوم برجسته‌کردن مجموعه حرم مطهر و توجه به بافت پیرامونی آن، به‌عنوان نخستین بستر در برگیرنده این حوزه قدسی، را به روشنی نمایان می‌سازد و مداخله درحوزه شهری مورد نظر در بطن اقدامات بهسازی و سامان‌دهی بافت مرکزی شهر و سیستم مدیریتی مناسب برای بازآفرینی محدوده مورد نظر ضرورت پیدامی‌کند (شهرداری منطقه ثامن، طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر، ۱۳۹۲). بنابراین در پژوهش حاضر هدف، شناخت عوامل کلیدی موفقیت در تحقق و ارتقاء مدیریت بازآفرینی در ماندگاری جمعیت در بافت مرکز درکلان شهر مشهد با تأکید بر چهار بعد (کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی) می‌باشد. مقاله حاضر در پی پاسخگویی

به این سوال است که عملکرد مدیریت بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در منطقه ثامن مشهد چگونه بوده است؟ مهم‌ترین موانع تحقق و ارتقاء مدیریت بازآفرینی در بافت مرکزی شهر مشهد (منطقه ثامن) کدامند؟

## مبانی نظری

بافت شهر کمی پویا و در حال تغییرات است، که نشانگر وضع کالبدی هر شهر و چگونگی شکل‌گیری آن در طول زمان است. بافت هر شهر دانه‌بندی فضای کالبدی شهر یعنی فضاهای شهری، خالی و پر و تعداد آن‌ها نسبت به یکدیگر، شبکه ارتباطات، نحوه دسترسی‌ها و خصوصیات راه‌ها و کوچه‌ها را نشان می‌دهد و گویای چگونگی و توزیع فضایی فعالیت‌ها است. به عبارت دیگر بافت هر شهر نمایانگر نحوه شکل‌گیری و مراحل رشد و توسعه شهر در طی تاریخ می‌باشد (سلطان‌زاده، ۱۳۶۵: ۲۹۹). همچنین بافت هر شهر تنیده‌ای است. از خانه‌ها که به تبع شرایط طبیعی و بویژه توپوگرافی شهری در محدوده کوچکترین واحد تقسیمی شهر یعنی محلات شهری جایگزین شده است. محلات سکونتگاهی یکی از عوامل اساسی تاثیرگذاری بر روی بافت شهر است (فرید، ۱۳۶۸: ۹۶). بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌گردد که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی پایینی برخوردار می‌باشند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و سرمایه‌گذاران نیز انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (کلانتری و همکاران، ۱۳۸۵: ۳۰). واژه‌ی بازآفرینی به معنای احیا نمودن، جان دوباره بخشیدن، احیاشدن، از نو رشد کردن بوده و همچنین در تعریف این عبارت گفته می‌شود که به معنای بازتولید طبیعی، بخشی از یک تمامیت زنده می‌باشد که در معرض نابودی قرار گرفته است (لطفی، ۱۳۹۰: ۵۰). بازآفرینی شهری پایدار می‌تواند ابزاری مؤثر برای ارتقای پایداری و تقویت سطح کیفیت زندگی باشد؛ چنانچه اصول «تشویق به مشارکت» ساخت شخصیت اجتماعی، پیشرفت عدالت، ارتقای محیط، حیات بخشی و تقویت رشد اقتصادی متعاقب آن قابل مشاهده باشند (Hemphill et al., 2004: 762).

سند بازآفرینی شهری، فرآیند آماده‌سازی و ارزیابی چگونگی اجرای سیاست‌ها را تعریف و تبیین می‌کند؛ به علاوه مناطق ناکارآمد یا به اصطلاح حاشیه‌ای را مشخص می‌کند. بدین معنا بافت‌های ناکارآمد نواحی شهری هستند که درون محدوده‌ی قانونی شهر قرار دارند. توسط بحران‌های اجتماعی چون بیکاری، فقر، نرخ بالای جرم و جنایت، سطح پایین آموزش، سطح پایین مشارکت و سرمایه‌ی اجتماعی، به علاوه‌ی کارکرد نامناسب در ابعاد کالبدی، اقتصادی و زیست‌محیطی تحت فشار هستند. بنابراین بازآفرینی فرآیند جامعی است، که با هدف ایجاد پیوستگی در اقدامات به سود جامعه‌ی محلی و بهبود شرایط اقتصادی و زیست‌محیطی است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۵۴).

بازآفرینی می‌تواند الگوی بهتری برای مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری است. مشارکت اجتماعی از اصول اولیه‌ی بازآفرینی است، این به معنای حضور سرمایه‌گذاران از مراحل اولیه‌ی تصمیم‌سازی تا اجرا و ارزیابی بدین منظور کمیته‌ی اقدامات بازآفرینی برای همکاری و مباحثه میان سرمایه‌گذاران و مدیران شهری تشکیل می‌یابد (محمدی و همکاران، ۱۳۹۲: ۴۴). در کشورهای اروپایی عموماً پیشبرد اقدامات بازآفرینی مطابق سند جامع بازآفرینی الزامی نیست، اما استفاده از این سند توسط مقامات و دولت‌های محلی ذیصلاح همه روزه در حال افزایش است. فرآیند بازآفرینی شهری بر برنامه‌ی اقدامات کالبدی و چشم انداز توسعه‌ی فضایی متکی است. این اسناد اصول اولیه‌ی سیاست‌های برنامه‌ریزی فضایی و جزییات مداخلات، کاربری اراضی و لزوم انطباق قوانین مربوطه را برای مقامات محلی تبیین و تشریح می‌کنند. تمامی اقدامات براساس اصول توسعه‌ی پایدار تعریف می‌شوند (Stryjakiewicz et al, 2017: 143). در واقع، بازآفرینی به معنای بازگرداندن حیات اجتماعی، اقتصادی و محیطی به منطقه است. این حرکت مکان‌ها را دگرگون می‌کند، تصویر اجتماعی از خودش را تقویت می‌کند، و مکان‌های زنده و جذاب را که سرمایه‌گذاری درونی پایدار را تشویق می‌کنند، آفریند (پوراحمد و زیاری، ۱۳۹۴: ۴).

ماریون رابرتز در سال ۱۹۹۸ بیان می‌کند، که عواملی همچون فضاهایی برای بروز خلاقیت به عنوان محرک توسعه‌ی شهری در فرآیند بازآفرینی شهری ایفای نقش می‌کنند، زیرا شاخصه‌های بسیاری از طرح‌های بازآفرینی موفق، بروز بالقوه‌ی خلاق در شکل هنر مردمی، ساخت بناهای فرهنگی، فراوانی باشگاه‌ها و کافه‌های خیابانی و شکوفا شدن هنرها و صنایع فرهنگی بوده است (اله ویرن و همکاران، ۱۳۹۹: ۸۱).

## پیشینه پژوهش

در زمینه بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعاتی گسترده‌ای در سطح داخل و خارجی انجام شده است؛ که در زیر به جدیدترین آنها اشاره می‌گردد.

گودرزی و همکاران (۱۴۰۰)، مقاله‌ای با عنوان طراحی الگوی کلان فرآیند، مدیریت بافت‌های فرسوده با بهره‌گیری از پارادایم تفسیرگرایی و رویکرد کیفی، به ارائه الگوی پژوهش با استفاده از روش فراترکیب پرداخته‌اند. پژوهش فوق بیانگر چالش بافت‌های فرسوده هر شهر علیرغم شباهت‌های مفهومی، متناسب با نظام حاکمیت، ساختار بافت‌های فرسوده، تفاوت‌های فرهنگی، میزان آمادگی ساکنین و نهادهای متولی و این قبیل موارد تفاوت‌هایی دارند، پیشنهاد گردید در قالب مطالعه موردی و باشناخت نظام حکمرانی هر شهر و منطقه، ساختار این فرآیند مورد توجه قرار گرفته شود تا در نهایت در صورت طرح‌ریزی ساختار فرآیندی شهرهای مختلف، با خوشه‌بندی و دسته‌بندی شهرها بتوان یک الگوی جامع برای شهرهای کشور پیشنهاد نمود.

یزدانی و همکاران (۱۴۰۰)، در بررسی بازآفرینی شهری پایدار در بافت تاریخی با رویکرد یکپارچه در شهر ری و قم نشان دادند، نبود مدیریت و دیدگاه یکپارچه سبب ایجاد بسیاری از مشکلات بوده است، و ساکنان بافت‌های فرسوده به مرور زمان از صحنه برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری کنار گذاشته شدند.

ویسی و همکاران (۱۳۹۹)، در بررسی مقاله‌ای با عنوان مقایسه ظرفیت بازآفرینی شهری پایدار در محله‌هایی با بافت فرسوده و غیررسمی شهری (مطالعه موردی شهر مریوان) نشان می‌دهد، از دیدگاه ساکنان محله‌های هدف، شاخص‌های بهبود شرایط اجتماعی، رونق اقتصادی، ارتقای کالبدی، بهبود وضعیت زیست‌محیطی دارای پتانسیل در بازآفرینی شهری پایدار هستند، که باید مدنظر مجریان بازآفرینی شهری قرار بگیرد.

هاشم زاده قلعه جوق و همکاران (۱۳۹۹)، در شناسایی عوامل مؤثر در پیشبرد برنامه‌های مدیریت شهری در حوزه بافت فرسوده شهرستان ماکو نشان دادند، که شیوه مدیریت هماهنگی دستگاه‌های اجرایی و توسعه زیر ساخت و امکانات نقش مهمی دارند که این عوامل تداعی کننده ضرورت ایجاد مدیریت یکپارچه شهری است.

یاناکو<sup>۱</sup> (۲۰۲۰)، مقاله‌ای با عنوان بازآفرینی شهری به عنوان یک فرآیند برنامه‌ریزی دائمی: درک نقش ذینفعان در پروژه‌های بازآفرینی املاک در شهرهای یونان انجام داده است، که نتایج نشان داده است، که هر یک از ذینفعان صرف‌نظر از ویژگی آن به عنوان گروه علاقه‌مندی متمایز عمل می‌نماید که فقط روابط دوتایی با سایر ذینفعان ایجاد می‌کند.

میرزاخانی و همکاران (۲۰۲۱)، در پژوهشی با عنوان ذینفعان کلیدی و فرآیندهای عملیاتی در بازآفرینی بافت‌های شهری تاریخی در ایران به انجام رسیده است، که یافته‌ها بر ضرورت پیاده‌سازی یک سیستم حقوقی جامع و یک سیستم مدیریت یکپارچه تأکید می‌نماید. نتایج حاصل از بررسی پیشینه تحقیق داده است، بازآفرینی پایدار شهری تنها در صورتی موفق می‌گردد که به ابعاد اجتماعی و محیطی به اندازه بعد اقتصادی توجه گردد. بنابراین با توجه به مطالعات صورت گرفته شده در باب بافت فرسوده نوآوری پژوهش حاضر بافت مرکزی در کلان‌شهر مشهد را با تأکید بر چهار بعد (کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی) ایجاد و شرایط برای ارتقاء میزان مشارکت شهروندان با سازمان‌ها و مدیران شهری در زمینه ارتقا و بازآفرینی بافت‌های فرسوده مرکز شهر را بررسی می‌نماید.

ژوآوژو<sup>۲</sup> (۲۰۱۷)، در مقاله‌ای با بررسی بازآفرینی روستا شهرها در گوانژو، چین با انتقاد از رویکرد حاکم بر بازآفرینی در غرب، در زمینه‌ی درک هسته‌ی بازآفرینی روستا شهرها مبتنی بر باز توزیع سرمایه‌ی حاصل از ارزش زمین، به بازشناسی نیروهای محرک بازآفرینی و لزوم توجه به زمینه و جغرافیا در مداخلات بازآفرینی پرداخته‌اند، همچنین شناخت نیروها و عوامل دخیل در پروژه، اهمیت مسائلی چون ارزش زمین و توزیع سرمایه به ویژه در خصوص سکونتگاه‌های فرسوده را مورد بررسی قرار گرفته شده است.

رادولسکو و همکاران<sup>۳</sup> (۲۰۱۶)، مقاله‌ای با عنوان مدیریت ذینفعان در پروژه‌های بازآفرینی شهری صورت گرفته است. در پژوهش مربوطه برجستگی نقش و عملکرد ذینفعان را بر پایه شبکه‌های اجتماعی مورد مطالعه قرار داده‌اند، که یافته‌ها حاکی از این نکته بوده است؛ که تجسم و تحلیل شبکه‌های اجتماعی یک ابزار مفید در فرآیند تصمیم‌گیری است.

1. Yiannakou

2. Zihua Zhou

3. Guangzhou

4. R˘adulescu

## روش تحقیق

روش تحقیق در این پژوهش توصیفی-تحلیلی از نوع کاربردی است. شیوه‌ی جمع‌آوری اطلاعات کتابخانه‌ای و میدانی است. در شیوه‌ی کتابخانه‌ای شامل کتب، نشریات، سایت‌های اینترنتی مرتبط با بحث بازآفرینی در سال ۱۴۰۲ بهره گرفته شده است. برداشت‌های میدانی شامل توزیع و تکمیل پرسشنامه توسط کارشناسان مدیریت شهری، شهروندان ساکن در محدوده مورد مطالعه (منطقه ثامن) بوده است. شیوه نمونه‌گیری در این پژوهش، خوشه‌ای دو مرحله‌ای (برای گروه مدیران و کارشناسان شهری و شهروندان) می‌باشد. در خصوص روش نمونه‌گیری خوشه‌ای دو مرحله‌ای گروه مدیران و کارشناسان شهری، ابتدا سازمان‌های مدیریت شهری در کلان‌شهر مشهد از قبیل سرمایه گذاران دریافت‌های فرسوده شهری، معاونت معماری و شهرسازی، معاونت اقتصادی، مدیریت مشارکت‌های کلان اقتصادی، سازمان مسکن و شهرسازی، مشاورین املاک و ... تقسیم شدند و سپس در هر سازمان افرادی به صورت تصادفی به عنوان نمونه آماری انتخاب گردیدند. در گروه شهروندان نیز به همین صورت عمل گردید با این تفاوت که خوشه‌های اولیه را در چهار حوزه‌های منطقه ثامن کلان‌شهر مشهد (خیابان طبرسی، شیرازی، امام رضا و نواب) تشکیل داده‌اند. همچنین ارزش‌گذاری پاسخ پرسش‌ها از طیف لیکرت و در دو زمینه سنجش ابعاد و گویه‌ها در وضعیت موجود با طیف‌های بسیار مطلوب، مطلوب، متوسط، نامطلوب و بسیار نامطلوب و ارزیابی وضعیت میزان تاثیر با طیف‌های خیلی زیاد، زیاد، متوسط، کم و بسیار کم استفاده گردیده است. پایایی پرسشنامه به وسیله‌ی ضریب آلفای کرونباخ با یک مطالعه مقدماتی با توزیع ۱۰ پرسش نامه با ضریب ۰/۷ مطلوب ارزیابی گردید. در ادامه پس از برآورد جمعیت منطقه ثامن در سال ۱۴۰۰، بر اساس فرمول کوکران حجم نمونه آماری این جامعه آماری ۳۷۶ نفر برآورد گردیده است. همچنین پرسش‌نامه مربوط به مدیران و کارشناسان شهری از طریق نمونه‌گیری تصادفی ۱۵۲ نفر بوده است. به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها در قسمت کمی از روش‌های آزمون t تک نمونه، آزمون t زوجی، آزمون رتبه‌بندی فریدمن و با کمک نرم افزارهای SPSS و لیزرل بهره گرفته شده است.

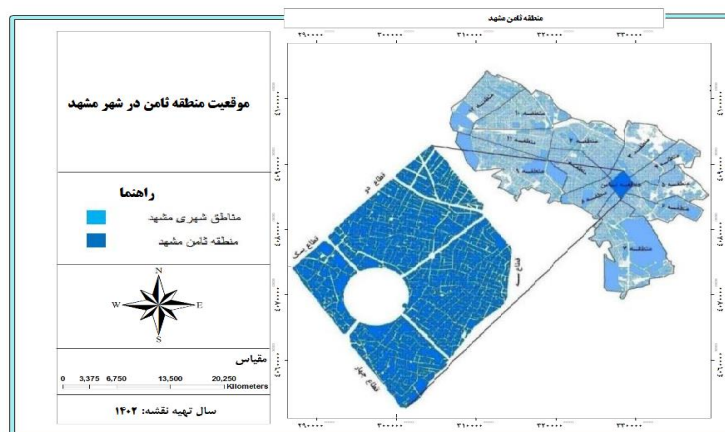
## جدول ۱. ابعاد و شاخص‌های پژوهش

ابعاد	شرح	شاخص‌ها	منبع
کالبدی-معماری	از منظر ریخت شناسی اغلب این بافت‌ها حالتی اندام وارده داشته و اکثر اجزای آن به ویژه قطعات واقع در حوزه‌های مسکونی ریزدانه هستند. در اکثر بافت‌های فرسوده به-خصوص بافت‌های حاشیه ای، نظام ساخت‌وساز با مصالح کم‌دوام صورت می‌گیرد. بافت فرسوده فاقد شبکه زیرساختی و یا دارای نارسائی‌هایی در شبکه زیرساختی و فضای خدماتی و شکل‌گیری کاربری‌های ناسازگار در جوار بافت‌های مسکونی هستند. این ویژگی معمولاً در بافت‌های فرسوده به دلیل نوع فشرده ساخت‌وساز حادث شده است.	مساحت زیربنای مسکونی، کیفیت معابر، عرض معابر، قدمت بنا، کیفیت مصالح، نوع کاربری	حسینی، ۱۳۸۷: ۳۳
اجتماعی-خدماتی	غالباً در بافت‌های فرسوده شمار ساکنین غیر بومی و مهاجر از ساکنین اصیل بیشتر است. سکونت غیرمجاز، نسبت بالای استیجاره، ترکیب غیر متعارف، شیوع اعتیاد و انواع ناهنجاری‌های رفتاری و بزهکاری و ناامنی به‌ویژه برای کودکان و بانوان، از ویژگی اجتماعی بافت‌های فرسوده شهری است.	- میزان تمایل به بهسازی - در محدوده بافت، میزان تمایل به مشارکت در بهبود وضعیت محله، میزان مشارکت مالی - اعتمادسازی، آموزش شهروندان، آشنا کردن شهروندان با مفهوم مدیریت بازآفرینی	
محیطی	بافت‌های فرسوده معمولاً از بعد محیطی و زیست محیطی نازل و از فضایی غیر بهداشتی برخوردارند و گاهی آلودگی‌های ناشی از فاضلاب، آب‌های سطحی و جمع‌آوری زباله در آن دیده می‌شود.	ارایه خدمات برای کیفیت محله، جمع‌آوری به موقع زباله، ایجاد فضای سبز و تفریحی، آلودگی‌های صوتی و هوا، روشنایی سطح خیابان‌ها، سطح ترافیک	
اقتصادی	ارزش زمین و مسکن دریافت‌های فرسوده عموماً نسبت با سایر بخش‌ها پایین است، و منابع درآمدی بیشتر ساکنین نامعلوم است. بسیاری از ساکنین آن در مشاغل غیررسمی و گاه غیرمجاز فعالیت کرده و اکثر آنان در دهک‌های درآمدی پایین طبقه‌بندی می‌گردند.	میزان درآمد ساکنین در محدوده بافت، قیمت‌زمین، اعطای تسهیلات از سوی دولت، سهولت دریافت وام جهت بازسازی	شفیعی نسب و کلاهی، ۱۳۸۶: ۱۱۳

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

## معرفی منطقه مورد مطالعه

شهر مشهد در عرض ۳۶ درجه و ۱۶ دقیقه شمالی و طول ۵۹ درجه و ۳۸ دقیقه شرقی واقع شده است. این شهر دارای ۱۷ منطقه می‌باشد. که منطقه مورد مطالعه در این محله در منطقه ۵ قرار گرفته است. مساحت که اراضی محدوده منطقه ثامن ۳۶۰ هکتار است، که در مرکز شهر مشهد و در پیرامون حرم مطهر امام رضا(ع) قرار گرفته است. منطقه مذکور که در حوزه مرکزی واقع شده است. که از شمال با مناطق ۲ و ۳، از غرب با مناطق ۴ و ۶، از جنوب با مناطق ۷ و ۸ و نیز از شرق با منطقه ۱ همجوار می‌باشد. منطقه ثامن محورهای اصلی منتهی به حرم امام رضا (ع) شامل محورهای طبرسی، نواب صفوی، آیت الله شیرازی و خیابان امام رضا می‌باشد. همچنین طبق آمارهای اعلام شده از سوی شهرداری منطقه ثامن در سال ۱۴۰۰، جمعیت ساکن وضع موجود این منطقه ۲۱۴۵۶ نفر می‌باشد که ۱۰۷۳۷ نفر مرد و ۱۰۷۱۹ نفر زن هستند (منبع: شهرداری منطقه ثامن، ۱۳۹۵).



شکل ۱. موقعیت منطقه ثامن در شهر مشهد

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

## یافته‌های پژوهش

این پژوهش دارای ۵۲۸ پاسخ دهنده (جدول ۲) می‌باشد، که ۳۷۶ نفر از پاسخ دهندگان را شهروندان در چهار قطاع منطقه ثامن و ۱۵۲ نفر از پاسخ دهندگان را مدیران و کارشناسان شهری تشکیل داده است.

### جدول ۲. تعداد پاسخ دهندگان

عنوان - پاسخ گوین	تعداد
شهروندان	۳۷۶
کارشناسان	۱۵۲
جمع	۵۲۸

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

جهت بررسی نرمال بوده داده‌ها در پژوهش حاضر برای بررسی فرض نرمال بودن متغیرهای پژوهش از آزمون کولموگوروف-اسمیرنوف استفاده شده است. فرضیه‌های آماری آزمون نرمال بودن کولموگوروف-اسمیرنوف به صورت زیر می‌باشد.

فرضیه  $H_0$ : داده‌ها دارای توزیع نرمال هستند.

فرضیه  $H_1$ : داده‌ها دارای توزیع نرمال نیستند.

بنابراین رد فرضیه صفر ( $H_0$ ) به این مفهوم است که داده‌ها نرمال نیستند و در صورتی فرضیه صفر رد می‌شود که سطح معناداری آزمون از ۰/۰۵ کمتر باشد ( $sig < 0.05$ ). نتایج آزمون کلموگروف اسمیرنوف در جدول زیر نشان داده شده است. با توجه به اینکه سطح معناداری آزمون (Sig) بر اساس نظرات مدیران و شهروندان در تمام متغیرها بیشتر از ۰/۰۵ می‌باشد، ادعای نرمال بودن داده‌ها پذیرفته شده و تمامی متغیرها دارای توزیع نرمال می‌باشند. بنابراین می‌توان جهت بررسی فرضیه‌های پژوهش از روش‌های پارامتری استفاده نمود.

جدول ۳. نتایج آزمون کولموگوروف-اسمیرنوف - مدیران

نتیجه	سطح معناداری	آماره Z	متغیر	
نرمال است	۰/۲۱۹	۰/۹۵۳	بعد کالبدی-فضایی (معماری)	وضع موجود
نرمال است	۰/۱۰۶	۰/۷۱۲	بعد اقتصادی	
نرمال است	۰/۷۷۶	۰/۳۵۳	بعد اجتماعی و محیطی	
نرمال است	۰/۰۸۹	۱/۱۶۸	بعد خدماتی و محیطی	
نرمال است	۰/۱۸۶	۱/۶۴۳	بعد کالبدی-فضایی (معماری)	میزان تاثیر (وضع مطلوب)
نرمال است	۰/۰۹۱	۱/۰۴۲	بعد اقتصادی	
نرمال است	۰/۴۷۷	۰/۹۲۸	بعد اجتماعی و محیطی	
نرمال است	۰/۲۵	۰/۷۱۴	بعد خدماتی و محیطی	

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

جدول ۴. نتایج آزمون کولموگوروف-اسمیرنوف - شهروندان

نتیجه	سطح معناداری	آماره Z	متغیر
نرمال است	۰/۲۲۹	۱/۰۴۱	ماندگاری جمعیت
نرمال است	۰/۳۱۳	۰/۴۶۷	بعد کالبدی-فضایی (معماری)
نرمال است	۰/۴۰۲	۰/۵۱۶	بعد اقتصادی
نرمال است	۰/۶۱۳	۰/۷۷۴	بعد اجتماعی و خدماتی
نرمال است	۰/۰۵۳	۱/۲۶۴	بعد زیست محیطی

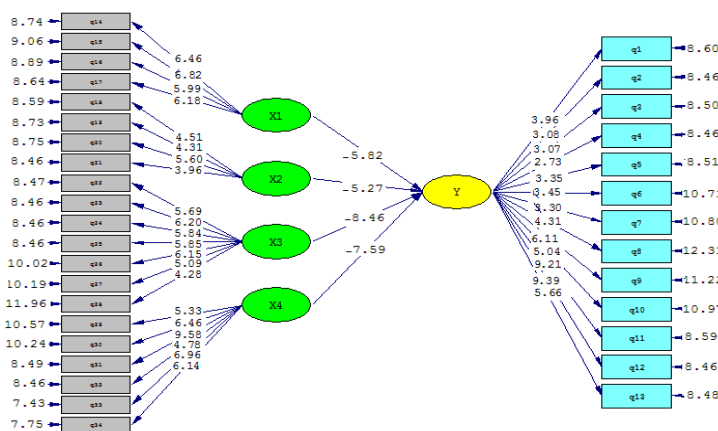
برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

### بررسی فرضیه اول:

به نظر می‌رسد عملکرد مدیریت شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در منطقه ثامن مشهد ناموفق بوده است. نمودار ۲، به ترتیب نمودار ضرایب مسیر و مقادیر آماره  $t$  مربوط به مدل معادله ساختاری را جهت بررسی فرضیه‌ی اول پژوهش به نمایش می‌گذارد.

در این فرضیه با توجه به نمودار زیر:

$\gamma$ : ماندگاری جمعیت (متغیر وابسته)،  $X_1$ : بعد کالبدی-فضایی (معماری)،  $X_2$ : بعد اقتصادی،  $X_3$ : بعد اجتماعی و محیطی،  $X_4$ : بعد خدماتی و محیطی (متغیرهای مستقل؛ ابعاد الگوی مدیریت باز آفرینی) می‌باشد.



Chi-Square= 573.15, df=517, P-value=1.00000, RMSEA=0.021

### شکل ۲. نمودار مقادیر آماره $t$ برای مدل پژوهش

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲



نتایج تحلیل عاملی تأییدی در جدول زیر ارائه شده است. چنانچه از جدول زیر مشاهده می‌شود مقادیر آماره  $t$  مربوط به تمام بارهای عاملی از  $1/96$  بزرگتر می‌باشد. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت، که سوالات انتخاب شده ساختارهای عاملی مناسبی را جهت اندازه‌گیری متغیرهای مورد مطالعه در مدل تحقیق فراهم می‌کنند. نتایج تحلیل عاملی تأییدی پرسشنامه شهروندان در جدول زیر ارائه شده است. چنانچه از جدول زیر مشاهده می‌شود. مقادیر آماره  $t$  مربوط به تمام بارهای عاملی از  $1/96$  بزرگتر می‌باشد. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که سوالات در پرسشنامه شهروندان انتخاب شده ساختارهای عاملی مناسبی را جهت اندازه‌گیری متغیرهای مورد مطالعه در مدل تحقیق فراهم می‌کنند.

#### جدول ۵. نتایج تحلیل عاملی تأییدی پرسشنامه شهروندان

متغیرها	سوالها	بار عاملی	آماره $t$
ماندگاری جمعیت	۱	۰/۵۹	۳/۹۶
	۲	۰/۶۱	۳/۰۸
	۳	۰/۸۰	۳/۰۷
	۴	۰/۹۶	۲/۷۳
	۵	۰/۷۷	۳/۳۵
	۶	۰/۸۲	۳/۴۵
	۷	۰/۷۶	۳/۳۰
	۸	۰/۶۷	۴/۳۱
	۹	۰/۸۳	۶/۱۱
	۱۰	۰/۷۸	۵/۰۴
	۱۱	۰/۵۳	۹/۲۱
	۱۲	۰/۶۰	۹/۳۹
	۱۳	۰/۷۵	۵/۶۶
	۱۴	۰/۷۱	۶/۴۶
بعد کالبدی-فضایی (معماری)	۱۵	۰/۷۷	۶/۸۲
	۱۶	۰/۵۶	۵/۹۹
	۱۷	۰/۶۰	۶/۱۸
	۱۸	۰/۶۹	۴/۵۱
بعد اقتصادی	۱۹	۰/۵۴	۴/۳۱
	۲۰	۰/۵۶	۵/۶۰
	۲۱	۰/۶۰	۳/۹۶
	۲۲	۰/۴۵	۵/۶۹
بعد اجتماعی و محیطی	۲۳	۰/۴۹	۶/۲۰
	۲۴	۰/۶۱	۵/۸۴
	۲۵	۰/۶۱	۵/۸۵
	۲۶	۰/۶۴	۶/۱۵
	۲۷	۰/۵۳	۵/۰۹
	۲۸	۰/۵۶	۴/۲۸
بعد خدماتی و محیطی	۲۹	۰/۶۲	۵/۳۳
	۳۰	۰/۵۹	۶/۴۶
	۳۱	۰/۵۷	۹/۵۸
	۳۲	۰/۶۸	۴/۷۸
	۳۳	۰/۵۴	۶/۹۶
	۳۴	۰/۶۵	۶/۱۴

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

همچنین در جدول زیر مقادیر شاخص‌های برازش نشان داده شده است. مقدار RMSEA برابر با  $0/21$  می‌باشد، و با توجه به اینکه کمتر از  $0/08$  است نشان می‌دهد که مدل قابل قبول می‌باشد. همچنین مقدار کای اسکور نسبی یعنی تقسیم کای دو بر درجه آزادی برابر با  $1/10$  ( $\frac{573.15}{517}$ ) است. و بین ۱ و ۳ می‌باشد و میزان شاخص‌های AGFI، GFI، IFI، CFI و NFI نیز از

۰/۹ بیشتر می‌باشند. در مجموع مقدار شاخص‌ها با ملاک تفسیری آن‌ها مطابقت دارند و تحلیل عاملی تأییدی، ساختار متغیرهای مورد بررسی در مدل پژوهش را تأیید می‌کند.

جدول ۶. شاخص‌های برازش مدل پرسشنامه شهروندان

$\chi^2/df$	RMSEA	NFI	CFI	IFI	GFI	AGFI
۱/۱۰	۰/۰۲۱	۰/۹۲	۰/۹۱	۰/۹۲	۰/۹۳	۰/۹۱

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

با توجه به تأیید سوالات مربوط به متغیرها و ابعاد پرسشنامه، در قسمت بعد به آزمون و بررسی فرضیه‌ی اول پژوهش پرداخته می‌شود. با توجه به نمودار ۲، خلاصه نتایج بدست آمده از مدل برازش شده در جدول زیر، نشان داده شده است. همانطور که گفته شد. مسیرهایی که مقدار آماره تی (t) آن‌ها بیشتر از ۱/۹۶ و یا کمتر از ۱/۹۶- باشد، معنادار هستند.

نتایج تحلیل عاملی تأییدی پرسشنامه مدیران در جدول زیر ارائه شده است. چنانچه از جدول زیر مشاهده می‌شود مقادیر آماره t مربوط به تمام بارهای عاملی از ۱/۹۶ بزرگتر می‌باشد. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت، که سوالات در پرسشنامه مدیران انتخاب شده ساختارهای عاملی مناسبی را جهت اندازه‌گیری متغیرهای مورد مطالعه در مدل تحقیق فراهم می‌کنند.

جدول ۷. نتایج تحلیل عاملی تأییدی پرسشنامه مدیران

متغیرها و ابعاد	سوال‌ها	بار عاملی	آماره t
بعد کالبدی-فضایی (معماری)	۱	۰/۷۲	۱۴/۷۰
	۲	۰/۷۴	۱۴/۴۷
	۳	۰/۷۷	۱۵/۶۳
	۴	۰/۵۵	۱۳/۳۰
بعد اجتماعی و محیطی	۵	۰/۶۳	۱۴/۶۳
	۶	۰/۷۱	۱۴/۱۲
	۷	۰/۷۲	۱۴/۲۵
بعد اقتصادی	۸	۰/۷۰	۱۵/۵۵
	۹	۰/۶۲	۱۳/۱۶
	۱۰	۰/۶۳	۱۳/۶۸
	۱۱	۰/۸۱	۱۵/۷۳
بعد خدماتی و محیطی	۱۲	۰/۶۷	۱۳/۳۹
	۱۳	۰/۸۰	۱۴/۹۲
	۱۴	۰/۷۹	۱۵/۰۷
	۱۵	۰/۹۹	۱۶/۰۹

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

همچنین در جدول زیر مقادیر شاخص‌های برازش نشان داده شده است. مقدار RMSEA برابر با ۰/۰۶۶ می‌باشد و با توجه به اینکه کمتر از ۰/۰۸ است، نشان می‌دهد که مدل قابل قبول می‌باشد. همچنین مقدار کای اسکوئر نسبی یعنی تقسیم‌کای دو بر درجه آزادی برابر با  $\frac{90.46}{84}$  است، و بین ۱ و ۳ می‌باشد. میزان شاخص‌های AGFI، GFI، IFI، CFI و NFI نیز از ۰/۹ بیشتر می‌باشند. در مجموع مقدار شاخص‌ها با ملاک تفسیری آن‌ها مطابقت دارند. و تحلیل عاملی تأییدی، ساختار متغیرهای مورد بررسی در پرسشنامه مدیران را تأیید می‌کند.

جدول ۸. شاخص‌های برازش مدل پرسشنامه مدیران

$\chi^2/df$	RMSEA	NFI	CFI	IFI	GFI	AGFI
۱/۰۷	۰/۰۶۶	۰/۹۱	۰/۹۱	۰/۹۱	۰/۹۴	۰/۹۳

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

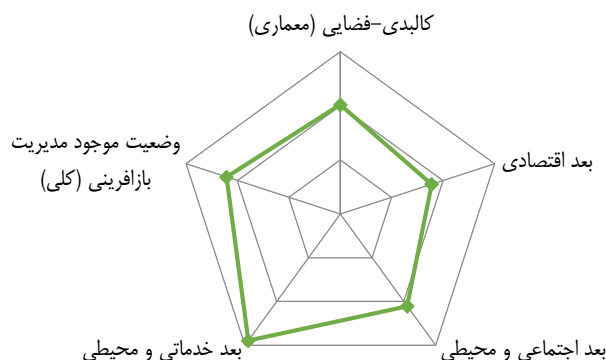
جدول ۹. نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای

ابعاد	تعداد	میانگین	آماره t	سطح معنی داری (sig)
کالبدی-فضایی (معماری)	۱۵۲	۲/۰۲	-۱۵/۷۰۳	۰/۰۰۰
بعد اقتصادی	۱۵۲	۱/۷۸	-۲۱/۱۵۸	۰/۰۰۰
بعد اجتماعی و محیطی	۱۵۲	۲/۱۱	-۱۶/۳۳۴	۰/۰۰۰
بعد خدماتی و محیطی	۱۵۲	۲/۹۰	-۱/۵۴۱	۰/۱۲۵
وضعیت موجود مدیریت بازاریابی (کلی)	۱۵۲	۲/۲۱	-۱۳/۴۳۹	۰/۰۰۰

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

با توجه به جدول فوق بیان می‌گردد:

میانگین نظر پاسخگویان نسبت به بعد "کالبدی-فضایی (معماری)" برابر با ۲/۰۲ است. که از میانگین فرضی کوچکتر می‌باشد. که بیانگر وضعیت موجود بعد از کالبدی-فضایی (معماری) در سطح بافت فرسوده مرکز شهر در وضعیت نامطلوب است. میانگین نظر پاسخگویان نسبت به بعد "اقتصادی" برابر با ۱/۷۸ است، که از میانگین فرضی ۳ کوچکتر می‌باشد. بدین مفهوم است، که وضعیت موجود بعد اقتصادی در سطح بافت فرسوده مرکز شهر در وضعیت نامطلوب ارزیابی می‌گردد. میانگین نظر پاسخگویان نسبت به بعد "اجتماعی و خدماتی" برابر با ۲/۱۱ است، که از میانگین فرضی ۳ کوچکتر می‌باشد. بدین مفهوم است. وضعیت موجود بعد اجتماعی و محیطی در سطح بافت فرسوده مرکز شهر در وضعیت نامطلوب ارزیابی می‌گردد. میانگین نظر پاسخگویان نسبت به بعد "زیست محیطی محیطی" برابر با ۲/۹۰ است. که به میانگین فرضی ۳ بسیار نزدیک می‌باشد. بیانگر و این نکته است، وضعیت موجود بعد خدماتی و محیطی در سطح بافت فرسوده مرکز شهر در وضعیت مطلوب ارزیابی می‌گردد. میانگین نظر پاسخگویان نسبت به وضعیت موجود مدیریت بازاریابی (کلی) برابر با ۲/۲۱ است. که از میانگین فرضی ۳ کوچکتر می‌باشد. که بطور کلی وضعیت موجود مدیریت بازاریابی در سطح بافت فرسوده مرکز شهر در وضعیت نامطلوب ارزیابی می‌گردد. نمودار عنکبوتی مربوط به وضعیت موجود مدیریت بازاریابی در ادامه نشان داده شده است.



شکل ۴. میانگین ابعاد الگوی مدیریت بازاریابی در وضعیت موجود

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

جدول ۱۰. نتایج جهت آزمون فرضیه ی اول پژوهش

نتیجه	ضریب مسیر <sup>۱</sup>	آماره t	رابطه‌ی مورد آزمون
معنادار است	-۰/۶۶	-۵/۸۲	بعد کالبدی-فضایی ← ماندگاری جمعیت
معنادار است	-۰/۵۴	-۵/۲۷	بعد اقتصادی ← ماندگاری جمعیت
معنادار است	-۰/۷۴	-۸/۴۶	بعد اجتماعی و خدماتی ← ماندگاری جمعیت
معنادار است	-۰/۷۱	-۷/۵۹	بعد محیطی ← ماندگاری جمعیت

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

در این فرضیه با توجه به نتایج جدول فوق:

ضریب مسیر بین بعد کالبدی-فضایی و ماندگاری جمعیت برابر با  $0/66-$  می باشد، که مقداری منفی می باشد. مقدار آماره  $t$  مربوط به آن برابر با  $5/82-$  است، که کمتر از  $1/96$  است. بنابراین با اطمینان  $95\%$  می توان نتیجه گرفت، که این ضریب مسیر در سطح خطای  $0/05$  معنادار است. وجود رابطه معنادار و منفی بین بعد کالبدی-فضایی در ماندگاری جمعیت تایید می گردد. می توان گفت بعد کالبدی-فضایی به دلیل فرسودگی بافت و کیفیت سطح پایین بناها در ماندگاری جمعیت در آن محدوده ناموفق بوده است. فقط تعداد محدودی از ساکنین که بومی منطقه بوده اند وابستگی و تعلق زیادی به زادگاه خود داشته اند. در آنجا سکنی داشته و تمایلی به بازسازی ملک خویش نشان نمی دادند.

ضریب مسیر بین بعد اقتصادی و ماندگاری جمعیت برابر با  $0/54-$  است که مقداری آن منفی می باشد. مقدار آماره  $t$  مربوط به آن برابر با  $5/27-$  است، که کمتر از  $1/96$  است، بنابراین با اطمینان  $95\%$  می توان نتیجه گرفت، که این ضریب مسیر در سطح خطای  $0/05$  معنادار است. و وجود رابطه معنادار و منفی بین بعد اقتصادی در ماندگاری جمعیت تایید می شود. در واقع به دلیل مرکزیت بافت فرسوده منطقه ثامن به دلیل هم جواری با بارگاه علی بن موسی الرضا (ع) بر خلاف دیگر بافت های فرسوده؛ قیمت زمین و اجاره بها در سطح بالایی قرار دارد. بنابراین فقط محلی برای ساکنین بومی که محل زادگاه آنها در سطح منطقه بود، و یا ملک خویش را از طریق ارث در سطح محدوده داشته اند. و از نظر سطح درآمد ساکنین نیز هم در سطح پایین ارزیابی می گردند و توانایی گرفتن وام و بازپرداخت آن جهت بازسازی ملک خویش نداشته اند. تمایلی به بازسازی و یا گرفتن وام و... برای بازآفرینی - ملک خویش نشان نمی دهند. بنابراین می توان گفت بعد اقتصادی تاثیر منفی و معناداری در ماندگاری جمعیت دارد.

ضریب مسیر بین بعد اجتماعی و خدماتی و ماندگاری جمعیت برابر با  $0/74-$  می باشد که مقداری منفی نیز می باشد. مقدار آماره  $t$  مربوط به آن برابر با  $8/46-$  است، که کمتر از  $1/96$  است. بنابراین با اطمینان  $95\%$  می توان نتیجه گرفت. این ضریب مسیر در سطح خطای  $0/05$  معنادار است. وجود رابطه معنادار و منفی بین بعد اجتماعی و خدماتی و ماندگاری جمعیت تایید می شود. بنابراین می توان گفت کیفیت بعد اجتماعی و خدماتی در سطح این محدوده از جهت ارائه خدمات (آموزشی، اطلاع رسانی و...) به شهروندان جهت آشنایی شهروندان با قوانین شهری و مزایا بازسازی بافت های فرسوده در سطح ضعیف ارزیابی می گردد. بنابراین شهروندان در عدم آگاهی نسبت به طرح های شهرسازی به سر می برند و به شهرداری نیز اعتمادی جهت مشارکت در طرح های بازآفرینی بافت های فرسوده در ماندگاری جمعیت نشان نمی دهند. بنابراین از بعد اجتماعی در سطح ضعیف ارزیابی می گردد و در ماندگاری و جذب جمعیت موفق نبوده است.

ضریب مسیر بین بعد زیست محیطی نظیر (کیفیت سطح معابر، روشنایی سطح خیابان ها، جمع آوری زباله، آلودگی های صوتی و هوا و...) در وضعیت نامطلوب ارزیابی می شود. میزان ماندگاری جمعیت برابر با  $0/71-$  می باشد، که مقدار آن منفی می باشد. مقدار آماره  $t$  مربوط به آن برابر با  $7/59-$  است، که کمتر از  $1/96$  است. بنابراین با اطمینان  $95\%$  می توان نتیجه گرفت، که این ضریب مسیر در سطح خطای  $0/05$  معنادار است و وجود رابطه معنادار و منفی بین بعد محیطی و ماندگاری جمعیت تایید می شود. می توان گفت بعد محیطی تاثیر ناموفق را در ماندگاری جمعیت دارد.

با توجه به اینکه هر چهار بعد الگوی مدیریت بازآفرینی تاثیر منفی و معناداری در ماندگاری جمعیت دارد. بنابراین بطور کلی می توان گفت که ابعاد الگوی مدیریت بازآفرینی در ماندگاری جمعیت در منطقه ثامن مشهد ناموفق بوده است.

### بررسی فرضیه دوم:

جهت اولویت بندی و رتبه بندی ابعاد الگوی مدیریت بازآفرینی از آزمون رتبه بندی فریدمن استفاده می شود. این آزمون جهت مقایسه میانگین رتبه بندی پاسخ های مختلف استفاده می شود. نظرات یک گروه را در چند زمینه مورد بررسی قرار داده و اولویت هر کدام از موارد را براساس رتبه بندی متغیرهای موجود، مشخص می گردد.

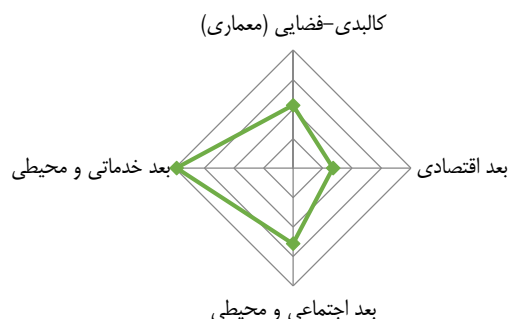
در جدول زیر میانگین رتبه ی مربوط به هر یک از ابعاد الگوی مدیریت باز آفرینی مشخص شده است. و ابعادی که دارای بیشترین میانگین رتبه باشد، اولویت و رتبه ی اول را به خود اختصاص می دهد. با توجه به جدول و نمودار زیر بعد زیست محیطی با میانگین رتبه ی  $3/95$  دارای اولویت اول، بعد اجتماعی و با میانگین  $2/57$  اولویت دوم، بعد کالبدی-فضایی (معماری) با میانگین  $2/13$  اولویت سوم و بعد اقتصادی با میانگین رتبه ی  $1/36$  اولویت آخر را به خود اختصاص می دهد. بنابراین با توجه به اینکه در بین ابعاد الگوی مدیریت باز آفرینی، عوامل اقتصادی کمترین میانگین رتبه را به خود اختصاص می دهد. می توان گفت این عوامل از نظر

مدیران و شهروندان وضعیت نامطلوبی دارند و به عنوان مهم‌ترین موانع تحقق و ارتقاء مدیریت باز آفرینی در بافت مرکزی شهر مشهد (منطقه ثامن) می‌باشند.

#### جدول ۱۱. رتبه‌بندی و اولویت‌بندی ابعاد الگوی مدیریت باز آفرینی بر اساس میانگین رتبه

اولویت	میانگین رتبه	ابعاد الگوی مدیریت باز آفرینی
۳	۲/۱۳	کالبدی-فضایی (معماری)
۴	۱/۳۶	بعد اقتصادی
۲	۲/۵۷	بعد اجتماعی و خدماتی
۱	۳/۹۵	بعد زیست محیطی

برگرفته از: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲



#### شکل ۴. رتبه‌بندی و اولویت‌بندی ابعاد الگوی مدیریت باز آفرینی بر اساس میانگین رتبه

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

#### بررسی فرضیه سوم:

از دید کاشناسان شهری بین وضعیت موجود ابعاد الگوی مدیریت باز آفرینی شهری با تاثیر درک شده آن تفاوت معناداری وجود دارد. در بعد کالبدی-فضایی (معماری)، میانگین وضع موجود و وضع مطلوب به ترتیب برابر با ۲/۰۲۲ و ۳/۸۷۳ می‌باشد. سطح معناداری آزمون برابر با ۰/۰۰۰ بوده که کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد ( $Sig = 0.000 < 0.05$ ) بنابراین با اطمینان ۹۵ درصد فرضیه صفر ( $H_0$ ) رد می‌گردد، و می‌توان گفت در بعد کالبدی-فضایی (معماری) بین وضعیت موجود و تاثیر درک شده (وضع مطلوب) تفاوت معناداری وجود دارد. بطوریکه مقادیر میانگین وضع مطلوب بیشتر از وضع موجود می‌باشد.

در بعد اقتصادی، میانگین وضع موجود و وضع مطلوب به ترتیب برابر با ۱/۷۷۶ و ۴/۴۷۷ می‌باشد. سطح معناداری آزمون برابر با ۰/۰۰۰ بوده که کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد ( $Sig = 0.000 < 0.05$ ) بنابراین با اطمینان ۹۵ درصد فرضیه صفر ( $H_0$ ) رد می‌گردد. می‌توان گفت در بعد اقتصادی بین وضعیت موجود و تاثیر درک شده (وضع مطلوب) تفاوت معناداری وجود دارد. بطوریکه مقادیر میانگین وضع مطلوب بیشتر از وضع موجود می‌باشد.

در بعد اجتماعی و محیطی، میانگین وضع موجود و وضع مطلوب به ترتیب برابر با ۲/۱۰۷ و ۴/۱۶۱ می‌باشد. سطح معناداری آزمون برابر با ۰/۰۰۰ بوده که کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد ( $Sig = 0.000 < 0.05$ ) بنابراین با اطمینان ۹۵ درصد فرضیه صفر ( $H_0$ ) رد می‌گردد و می‌توان گفت در بعد اجتماعی و محیطی بین وضعیت موجود و تاثیر درک شده (وضع مطلوب) تفاوت معناداری وجود دارد. بطوریکه مقادیر میانگین وضع مطلوب بیشتر از وضع موجود می‌باشد.

در بعد خدماتی و محیطی، میانگین وضع موجود، و وضع مطلوب به ترتیب برابر با ۲/۸۹۶ و ۴/۲۵۰ می‌باشد. سطح معناداری آزمون برابر با ۰/۰۰۰ بوده که کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد ( $Sig = 0.000 < 0.05$ ) بنابراین با اطمینان ۹۵ درصد فرضیه صفر ( $H_0$ ) رد می‌گردد و می‌توان گفت در بعد خدماتی و محیطی بین وضعیت موجود و تاثیر درک شده (وضع مطلوب) تفاوت معناداری وجود دارد. بطوریکه مقادیر میانگین وضع مطلوب بیشتر از وضع موجود می‌باشد.

بطور کلی می‌توان گفت که بین وضعیت موجود ابعاد مدیریت بازآفرینی شهری و تاثیر درک شده آن تفاوت معناداری وجود دارد بطوریکه مقادیر میانگین وضع مطلوب بیشتر از وضع موجود می‌باشد.

### جدول ۱۲. نتایج آزمون تی تست زوجی و مقایسه میانگین وضع موجود و وضع مطلوب ابعاد مدیریت بازآفرینی

ابعاد الگوی مدیریت باز آفرینی	میانگین وضع موجود	میانگین وضع مطلوب	آماره تی (Sig سطح معناداری)
بعد کالبدی-فضایی (معماری)	۲/۰۲۲	۳/۸۷۳	۰/۰۰۰-۱۰۸/۹۸
بعد اقتصادی	۱/۷۷۶	۴/۴۷۷	۰/۰۰۰-۷۱/۷۶
بعد اجتماعی و محیطی	۲/۱۰۷	۴/۱۶۱	۰/۰۰۰-۱۴۸/۹۷
بعد خدماتی و محیطی	۲/۸۹۶	۴/۲۵۰	۰/۰۰۰-۴۷/۱۳

برگرفته از: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

## بحث و نتیجه گیری

بافت‌های فرسوده، محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر محسوب شده که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای ساماندهی و ارتقاء کیفیت سکونت است. در مصوبه شورای عالی شهرسازی، معیارهای چون ریزدانگی، ناپایداری، نفوذناپذیری برای شناسایی بافت‌های فرسوده مشخص گردیده است. با توجه به این شاخص‌ها در شهر مشهد در بخش‌های مرکزی شهر بافت‌های به عنوان بافت فرسوده شناسایی شده‌اند که در این پژوهش سعی گردیده با تدوین نقشه استراتژی‌های و سنجش اهمیت آنها برای این بافت‌ها به منظور بازآفرینی و دستیابی به توسعه پایدار پرداخته شود. با توجه به آنچه تاکنون بیان شده است، به طور کلی بررسی ابعاد بازآفرینی شهری در مدیریت بافت‌های فرسوده مرکز کلان‌شهر مشهد (منطقه ثامن) بوده است، خدماتی و محیطی با میانگین رتبه‌ی ۳/۹۵ دارای اولویت اول، بعد اجتماعی و محیطی با میانگین ۲/۵۷ اولویت دوم، بعد کالبدی-فضایی (معماری) با میانگین ۲/۱۳ اولویت سوم و بعد اقتصادی با میانگین رتبه‌ی ۱/۳۶ اولویت آخر را به خود اختصاص می‌دهد. بنابراین با توجه به اینکه در بین ابعاد الگوی مدیریت بازآفرینی، عوامل اقتصادی کمترین میانگین رتبه را به خود اختصاص می‌دهد می‌توان گفت این عوامل از نظر مدیران وضعیت نامطلوبی دارند. به عنوان مهم‌ترین موانع تحقق مدیریت بازآفرینی بر الگوی مدیریت شهری می‌باشند. همچنین با توجه به نتایج پژوهش با یافته‌های پژوهش‌هاشم زاده قلعه چوق (۱۳۹۹)، ویسیوهمکاران (۱۳۹۹) و میزراخانی و همکاران (۲۰۲۱) و پاناکو (۲۰۲۱) همسو می‌باشد.

بنابراین با توجه به تحقیقات صورت گرفته، عامل بهسازی یا نوسازی بافت فرسوده می‌تواند عاملی بر ماندگاری و جذب جمعیت در مناطق مرکزی شهرها گردد؛ از طرفی برای بازآفرینی این گونه بافت‌ها نیازمند بررسی ابعاد بازآفرینی در چهار بعد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی می‌باشد، که کمبودها و ضعف آنها در ساختار بافت شناسایی گردد، تا تمایل شهروندان به برنامه‌های شهری و مشارکت با مدیران شهری افزون گردد. کلان‌شهر مشهد نیز به عنوان دومین کلان‌شهر ایران و به دلیل وجود حرم مطهر امام‌رضاع (ع) که سالانه پذیرای میلیون‌ها زائر داخلی و خارجی می‌باشد. باید بافت پیرامون آن (منطقه ثامن) از اصول طراحی و معماری خاص استفاده گردد تا چهره‌ی زیبایی به شهر دهد که این موضوع با مشارکت شهروندان و ایجاد تمایل در آنها در صورت رفع مشکلات موجود در بافت‌ها و فراهم کردن امکانات در همه ابعاد فوق عملی خواهد شد.

## پیشنهادات

با توجه به شرایط منطقه و یافته‌ها پیشنهاداتی در اجرای بهتر و موفق‌تر مدیریت بازآفرینی ارائه می‌گردد.

۱. بعد اقتصادی: فراهم کردن تسهیلات بانکی و مالی در اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده برای شهروندان
۲. بعد اجتماعی: آموزش شهروندان و ایجاد اعتمادسازی بین شهروندان در جهت ایجاد مشارکت و همکاری مردم با کارشناسان شهری در اجرای طرح بازسازی و نوسازی در منطقه ثامن
۳. توجه به نیازها و مشکلات مطرح شده از سوی شهروندان ساکن در بافت و زائرین
۴. کاهش هزینه‌های اضافی در خصوص پروانه‌ها و مجوزهای ساخت و ساز و بسته‌های تشویقی در جهت افزایش تمایل ساکنان در جهت بازآفرینی بافت‌های فرسوده.

## حامی مالی

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

## سهم نویسندگان

این مقاله مستخرج از کارگروهی است، کارهای میدانی، تحلیل و نگارش مقاله توسط نویسنده اول و دوم مقاله انجام شده است. صحت، تأیید و راهنمایی در تدوین مقاله توسط نویسنده سوم و چهارم صورت گرفته است.

## تضاد منافع

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

## منابع

- اله ویرن، مهسا، فلسفی، ابوسعید، مقیمی، مهدی و سلطانی، مهرداد. (۱۳۹۸). بررسی نقش بازآفرینی در ارتقای کیفیت بافت‌های ناکارآمد شهری (نمونه موردی: مطالعه و طراحی محله نجف آباد (بیسیم) زنجان)، اولین همایش ملی کیفیت در فضاهای معماری و شهری، زنجان. بختیاری، لیلی، ساسان‌پور، فرزانه، شماعتی، علی و سلیمانی‌مهرنجانی، محمد. (۱۳۹۹). تحلیل بازآفرینی پایدار بخش مرکزی شهرها با رویکرد سناریونویسی مورد مطالعه: بخش مرکزی شهر همدان، جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۷(۱)، ۲۵۹-۳۳۱.
- بیرانوند زاده، مریم، صرلی، سیاوش، سالاری سردری، فرضعلی و سبحانی، نوبخت. (۱۳۹۴). تحلیل ساختار فضایی- کالبدی بافت مرکزی شهر خرم آباد. نشریه پژوهش‌های منظر شهر، ۱(۹)، ۱۲-۴.
- پوراحمد، احمد. (۱۳۸۵). جغرافیا و ساخت شهر کرمان، انتشارات جهاد دانشگاهی مرکز تهران، چاپ دوم، تهران، ایران.
- پوراحمد، احمد، حبیبی، کیومرث، و کشاورز، مهناز. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱(۱)، ۷۳-۹۲.
- دهقانی، مصطفی، حقیقت‌نابینی، غلامرضا و زبردست، اسفندیار. (۱۴۰۰). تحلیل ذینفعان توسعه شهری دانش‌بنیان (موردپژوهی: شهر اصفهان)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۳(۱)، ۱-۱۱.
- رسولی، محمد، احدزاد، محسن و حیدری، محمدتقی. (۱۴۰۰). تحلیل اهمیت - عملکرد عوامل کلیدی موفقیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر ذینفعان (مطالعه موردی: شهر زنجان)، فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، ۱۶(۶)، ۱-۱۱.
- سرور، رحیم، اکبری، مجید، موسوی و بوستان احمدی، وحید. (۱۳۹۷). اولویت‌بندی مؤلفه‌های توسعه پایدار در راستای احیاء بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: محله جلفای اصفهان)، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، ۱۵(۵۷)، ۸۹-۱۰۴.
- سرور، هوشنگ. (۱۳۹۸). شناسایی بافت‌های فرسوده شهری براساس شاخص‌های کالبدی (مطالعه موردی: منطقه یک شهر تبریز)، فصلنامه شهر پایدار، دوره ۲، شماره ۱: ۱-۱۴.
- سلطان زاده، حسین. (۱۳۶۸). مقدمه‌ای بر تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران، انتشارات امیرکبیر، چاپ اول، تهران، ایران.
- سیاف زاده، علیرضا. (۱۳۹۲). مدیریت شهری کلان شهرتهران (فرصت‌ها و چالش‌ها)، انتشارات امیرکبیر، چاپ دوم، تهران، ایران.
- فتاحی زاده، فهیمه، یزدانی، سعید و شیخ‌الاسلامی، علیرضا. (۱۴۰۲). سنجش مدل بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه در محله دروازه ری، شهر قم، مطالعات محیطی هفت حصار، ۱۲(۴۵)، ۸۹-۱۰۴.
- فرید، یدالله. (۱۳۹۰). جغرافیا و شهر شناسی، انتشارات دانشگاه تبریز، چاپ ۸، تبریز، ایران.
- کلانتری خلیل‌آباد، حسین و پوراحمد، احمد. (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی، چاپ ۲، تهران.
- گودرزی، غزاله، زیویار، پروانه و استعلاجی، علیرضا. (۱۴۰۰). طراحی الگوی فرآیند مدیریت بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد حکمروایی، فصلنامه برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، ۱۳(۵)، ۱۳۹-۱۶۸.
- لطفی، سهند. (۱۳۹۰). بازآفرینی شهری فرهنگ مینا: تأملی بر بُن‌مایه‌های فرهنگی و کُنش بازآفرینی. نشریه هنرهای زیبا: معماری و شهرسازی، ۲۲(۲)، ۱-۱۱.
- لطفی، سهند. (۱۳۹۰). بازآفرینی شهری فرهنگ مینا: تأملی بر بُن‌مایه‌های فرهنگی و کُنش بازآفرینی. نشریه هنرهای زیبا: معماری و شهرسازی، ۲۲(۲)، ۴۹-۶۹.

مولایی، محمد مهدی و سلیمانی، رسول. (۱۳۹۶). رشد اقتصادی و توسعه شهری از طریق بازآفرینی خانه‌های ارزشمند تاریخی، فصلنامه نقش جهان، ۳(۷)، ۹۵-۱۰۴.

هاشم زاده قلعه‌جوق، فرشید، آبی زاده، سامان، صفرعلیزاده، اسماعیل. (۱۳۹۹). شناسایی و اولویت‌بندی مهم‌ترین عوامل موثر در پیشبرد برنامه‌های مدیریت شهری در حوزه بافت فرسوده (مطالعه موردی: شهر ماکو)، پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۴۰(۱۳۷)، ۱۱-۱۴۵.

ویسی، فرزاد، مرادی، اسکندر و دیوانی، آرمان. (۱۳۹۹). مقایسه ظرفیت بازآفرینی شهری پایدار در محله‌هایی با بافت فرسوده و غیر رسمی شهری مطالعه موردی: شهر مریوان، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۱(۸)، ۷۱-۸۴.

## References

- Bakhtiari, L., Sasanpour, F., Bamai, A., & Soleimani-Mehranjani, M. (2019). Analyzing the sustainable re-creation of the central part of the cities with a scenario writing approach, the case study: the central part of Hamadan city, *Geography and Development of Urban Space*, 7(1), 259-231. (in Persian)
- Biranvandzadeh, M., Sazli, S., Salari Sardari, F. A., & Sobhani, N. (2014). Analysis of the physical-spatial structure of the central fabric of Khorramabad city, *Manzar Shahr Research Journal*, 1(9)12-4. (in Persian)
- Colantonio, D. (2011). *Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities*.
- Couch, C. (1990). *Urban Renewal: Theory and Practice Chapter 1 covers post-war approaches to the reconstruction of urban areas*, Basingstoke: Macmillan
- Dehghani, M., Hegirit Nayini, G. & Zeberdast, E. (2021). Analysis of the beneficiaries of knowledge-based urban development (case study: the city of Isfahan), *Human Geography Research*, 1(53), 341-323. (in Persian)
- Farid, Y. (2012). *Geography and Urbanism*, Tabriz University Publications, Nobat Hasht, Tabriz, Iran. (in Persian)
- Gudarzi, G., Zaviyar, P., & Astelazhi, A. (2021). Designing a process model for the management of worn-out urban tissues with a governance approach, *Urban and Regional Planning Quarterly (Scientific)*, 5 (13), 139-168. (in Persian)
- Gudarzi, Ghazaleh, Ziviari, Parvaneh, Astelazhi, Alireza. (2021). Designing a process model for the management of dilapidated urban tissues with a governance approach, *Quarterly Journal of Urban and Regional Planning (Scientific)*, Year 5, Number 139-168:139
- Fine Arts Architecture and Urbanism, 3(45), 49-62. Martí, P., García, M., Carcia, S.E. (2019). Identifying opportunity places for urban regeneration through LBSNs, *Cities*, v (90). 191-206.
- Mirzakhani, A., Turro, M., & Jaliliasadabad, S. (2021). Key stakeholders and operation processes in the regeneration of historical urban fabrics in Iran, *Cities*.
- Moulai, M. M., & Soleimani, R. (2016). Economic growth and urban development through the reconstruction of valuable historical houses, *Naqsh Jahan*, No. 7-3, 104-95. (in Persian)
- Municipality of Saman region of Mashhad, (2015). (in Persian)
- Pourahmad, A. (2006). *Geography and construction of Kermancity*, Jihad University Press, Tehran Center, second edition, Tehran, Iran. (in Persian)
- Rădulescu, C., Stefan, O., & Gheorghe, R. (2016). Management of Stakeholders in Urban Regeneration projects. Case Study: Baia-Mare, Transylvania, sustainability, V(8).1-22.
- Rasouli, M., Ahdanjad, M., & Heydari, M. T. (2021). Analysis of the importance-function of the key factors of success in the regeneration of inefficient urban tissues with an emphasis on the beneficiaries (case study: Zanjan city), *Urban and Regional Development Planning Quarterly* 6(16), 149-178. (in Persian)
- Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: A Handbook*, London: Sage
- Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration, in P. Roberts and H. Syke (eds.). *Urban Regeneration, A Handbook*. British Urban Regeneration Association, SAGE Publications, London, 9-36.
- Pourahmad, A., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts. *Iranian Islamic City Studies*, 1(1), 73-92.
- Lotfi, Sahand. (2006). Cultural-based urban regeneration: a reflection on the nature of cultural elements and the act of regeneration. *Journal of Fine Arts: Architecture and Urbanism*, 3(45), 69-49. (in Persian)
- Roberts, P., & Jeffrey, P. (2006). *Signposts to sustainable communities: lessons from the exemplar learning programme 2006*. RENEW, London.
- Sarwar, R., Akbari, M., Mousavi, C., & Bostan Ahmadi, V. (2017). Prioritization of sustainable development components in the direction of revitalizing worn-out tissues (case study: Jolfa neighborhood of Isfahan), *Geographical Journal of the Land*, Volume 15 (57), 89-104. (in Persian)
- Server, H. (2018). Identification of worn-out urban tissues based on physical indicators (case study: one area of Tabriz city), *Shahr Padayar Quarterly*, Volume 2, Number 1:1-14. (in Persian)



Veisi, F. Moradi, I., & Divani, A. (2019). Comparison of the capacity of sustainable urban regeneration in neighborhoods with worn-out and informal urban fabric, case study: Marivan city, urban planning geography researches." 8(1). (in Persian)

Yazdani, S. Fatahizadeh, F. Sheikhul-Eslami, A., & Etemad, G. (2021). sustainable urban regeneration in historical contexts with an integrated approach (case study: Darwaz Ray neighborhood and Qom market area). Geographical Research Quarterly, 36 (4), 446-437. (in Persian)

Yiannakou, A. (2020). Urban regeneration as a perpetual planning process: understanding the role of stakeholders in property-led regeneration projects in reek cities, Local Economy, 32 (2), 83-10.