

تدوین الگوی کیفی بازآفرینی شهری پایدار با استفاده از روش تحلیل محتوا

(مطالعه موردی: بافت های فرسوده شهر تهران)

علی حسین زاده

مریم فراهانی^۲*

m_farahani_5@yahoo.com

سعید مطهری^۲

آزیتا بهبهانی نیا^۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱/۲۹

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۲/۸

چکیده

زمینه و هدف: بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به عنوان یکی از اهداف و سیاست‌های دولت در برنامه‌های توسعه کشور همواره مورد توجه بوده است. بازآفرینی شهری پایدار به عنوان رویکردی نوین قادر است بسیاری از معضلات و چالش‌های شهرها به ویژه در زمینه محیط زیست را کاهش داده یا از میان بردارد. تحقیق حاضر با هدف ارایه الگوی جدید بازآفرینی شهری پایدار در شهر تهران انجام گرفت.

روش و بررسی: تحقیق حاضر توصیفی-اکتشافی است. ابتدا، مولفه‌های بازآفرینی شهری پایدار با استفاده از ابزار مصاحبه نیمه - ساختار یافته شناسایی گردید. جامعه آماری خبرگان حوزه مدیریت شهری - محیط زیست و شیوه نمونه‌گیری تصادفی هدفمند بود. تعداد نمونه با استفاده از تکنیک گلوله برفی و اصل اشباع نظری ۲۲ نفر انتخاب شد. برای استخراج مدل و نهایی ساختن آن از روش تحلیل محتوی استفاده شد. ضریب همبستگی پیرسون نیز برای اطمینان از وجود رابطه بین متغیرها بکار گرفته شد.

یافته‌ها: تعداد ۱۰۱ کد اولیه بر اساس اصول تکرار، تاکید و اهمیت از بررسی و تحلیل داده‌های مصاحبه‌ها استخراج شد. در نهایت مفاهیم بازآفرینی پایدار شهری بر اساس ۵ مولفه، ۱۷ مقوله و ۱۰۱ توصیف رفتاری دسته بندی گردید. همچنین بر اساس نتایج آزمون آماری توصیفی، میزان میانگین مولفه‌ها از متوسط بالاتر و تمامی آنها از انحراف معیار کمتر از یک برخوردار بودند. با توجه به میزان ضریب همبستگی بین متغیرها تحقیق رابطه مستقیم و قوی برقرار است.

بحث و نتیجه گیری: از بین ۱۷ مقوله برگزیده در تحقیق حاضر، تعداد ۷ مقوله (شناسایی و همکاری با نهادها و متولیان درگیر، توجه به نیاز اصلی اجتماعات، توانمندسازی ذینفعان و نهادهای درگیر، میزان ظرفیت‌های توسعه شهری، وضعیت زیرساخت‌های شهری،

۱- دانشجوی دکتری رشته مدیریت محیط زیست، دانشگاه آزاد اسلامی واحد رودهن، رودهن ایران.

۲- استادیار گروه محیط زیست دانشگاه آزاد اسلامی واحد رودهن، رودهن ایران. * (مسوول مکاتبات)

زیرساختهای اطلاعاتی و تعاملی، زیرساخت های سرمایه گذاری) جدید می باشند. توجه به مولفه های فوق در تدوین برنامه ها و اتخاذ سیاست های مطلوب تر در عرصه باز آفرینی شهری تهران قادر خواهد بود، چالش های موجود در مسیر پایداری شهری را کاهش دهد.

واژه های کلیدی: مولفه های باز آفرینی شهری، الگوی باز آفرینی کیفی، باز آفرینی شهری پایدار، تهران، تحلیل محتوا.

The effect of urban regeneration components on the development of urban regeneration model (A case study: worn-out tissues of Tehran)

Ali Hoseinzadeh¹

Maryam Farahani^{2*}

m_farahani_5@yahoo.com

Saeid Motahari²

Azita Bebahaniniya²

Admission Date: April 18, 2022

Date Received: February 27, 2022

Abstract

Background and Objective: Reconstruction of worn-out urban structures has always been considered as one of the goals and policies of the government in the country's development programs. Sustainable urban regeneration as a new approach is able to reduce or eliminate many problems and challenges of cities, especially in the field of environment. The aim of this study was to present a new model of sustainable urban regeneration in Tehran.

Material and Methodology: The present study is descriptive-exploratory. First, the components of sustainable urban regeneration were identified using semi-structured interview tools. The statistical population was experts in the field of urban management - environment and random sampling method. The number of samples was selected using the snowball technique and the principle of theoretical saturation of 22 people. Content analysis method was used to extract the model and finalize it. Pearson correlation coefficient was also used to ensure the relationship between variables.

Findings: 101 initial codes were extracted from the analysis and analysis of interview data based on the principles of repetition, emphasis and importance. Finally, the concepts of sustainable urban regeneration were classified based on 5 components, 17 categories and 101 behavioral descriptions. Also, based on the results of descriptive statistical test, the mean of the components was above average and all of them had a standard deviation of less than one. According to the degree of correlation coefficient between the variables, the research has a direct and strong relationship.

Discussion and Conclusion: Among the 17 selected categories in the present study, 7 categories (identification and cooperation with involved institutions and trustees, attention to the main needs of communities, empowerment of stakeholders and institutions involved, urban development capacity, status of urban infrastructure, information and interactive infrastructure, Investment infrastructure) are new. Paying attention to the above components in formulating programs and adopting more favorable policies in the field of urban regeneration in Tehran will be able to reduce the challenges in the path of urban sustainability.

Keywords: Components of urban regeneration, qualitative regeneration model, sustainable urban regeneration, Tehran, content analysis.

1- Ph.D student, Environment Department, Roudehen Branch, Islamic Azad University, Roudehen, Iran.

2 Assistant Professor, Environment Department, Roudehen Branch, Islamic Azad University, Roudehen, Iran.

*(Corresponding Author)

مقدمه

امروزه، رویکرد بازآفرینی شهری پایدار^۱ یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است (1). و به طوری که بکارگیری برنامه بازآفرینی شهری پایدار یکی از موثرترین راهکارها برای تمامی شهرها در سراسر دنیا است که بر توسعه درونی متراکم و مهار توسعه افقی تمرکز نموده اند (2).

براساس برآورد مسئولان وزارت راه و شهرسازی در ایران بیش از ۲/۷۰۰ محله و ۵۴۶ شهر، حدود ۱۴۰/۰۰۰ هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد و حدود بیست میلیون ایرانی در این سکونتگاه‌ها زندگی می‌نمایند (3). همچنین طی پنج دهه گذشته، کشور ایران با تغییرات سریعی در جمعیت شهرنشین مواجه شده است. به گونه‌ای که سهم شهرنشینی از ۳۱/۴ درصد در سال ۱۳۳۵ به ۷۴ درصد در سال ۱۳۹۷ رسیده است (4). لذا، مفهوم "بازآفرینی شهری" به عنوان رویکردی نوین می‌تواند با بسیاری از معضلات و چالش‌های پیشروی شهرهای کشور مقابله نماید.

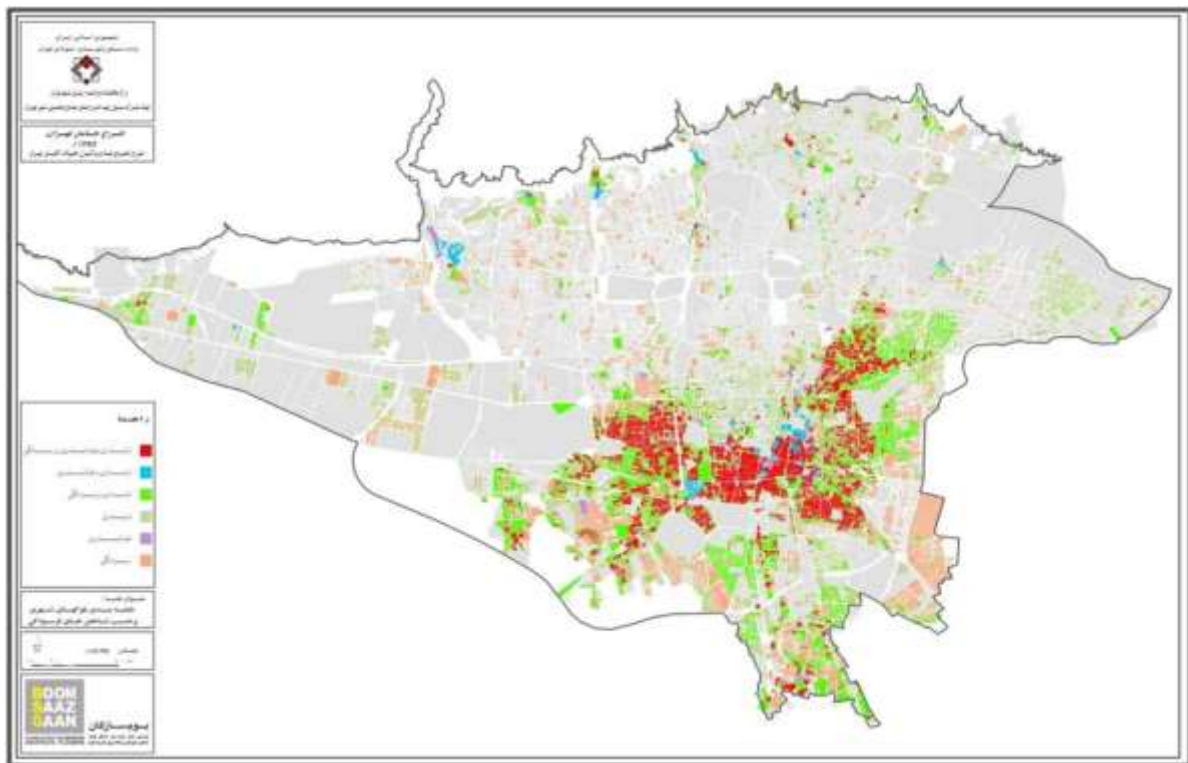
زمینه ظهور این رویکرد را می‌توان به اصول مطرح شده در توسعه پایدار و اهمیت یافتن نقش مشارکت گروه‌های ذینفع در فرایند برنامه ریزی شهری نسبت داد. در ادبیات اخیر دنیا، واژه "بازآفرینی شهری" به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، بازسازی، نوسازی، باززنده سازی، توانمند سازی و روانبخشی و غیره را در بر می‌گیرد، به کار می‌رود (1). بازآفرینی شهری پایدار دربرگیرنده نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای هدایت روند رشد و توسعه شهرها به گونه‌ای پایدار است. به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی بافتی که دستخوش تغییر شده را به وجود آورده و یا پیشگیری و درمان مشکلات شهری، منجر به ارتقای کیفیت زندگی شهروندان و قابلیت زیست پذیری شهرها خواهد شد (4).

امروزه، با گسترش سریع شهرها به کارگیری مفهوم بازآفرینی شهری با رویکرد توسعه پایدار^۲ در چارچوب واژگان مدیریت شهری، بسیار حیاتی و اجتناب ناپذیر است (5).

از اوایل دهه ۱۹۹۰ مفهوم "پایداری" به نحو گسترده‌ای با واژه "شهری" در ابعاد مختلف همراه شده و مقوله‌هایی چون "شهر پایدار" و "توسعه شهری پایدار" در ادبیات جهانی مطرح شده اند. بازآفرینی شهری پایدار یک رویکرد جامع، یکپارچه و کل نگر است که سه هدف (3E) (اقتصاد، برابری و محیط) را در بر می‌گیرد. به عبارت دیگر، بازآفرینی شهری پایدار توسعه مجددی است که تأثیرات بلندمدت پایدار ایجاد نماید و در عین حال به مسائل اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی به طور همزمان توجه دارد.

در این پژوهش این سؤال در ذهن محقق مطرح بود که مدل مناسب در الگوی بازآفرینی شهری با رویکرد توسعه پایدار در بافت‌های فرسوده شهر تهران چه مدلی می‌باشد و اهداف نیز بر مبنای این سؤال طرح گردید. با توجه به مطالعات تئوری‌های موجود در بازآفرینی شهری و توسعه پایدار، چهارچوب نظری تحقیق شکل گرفت و سپس با توجه به چهارچوب نظری و مطالعات صورت گرفته در ادبیات موضوع در داخل و خارج از کشور مدل مفهومی شکل گرفت. با توجه به ارائه مدل اقتضایی و همچنین در نظر گرفتن ویژگی‌های مختلف مدل مفهومی وجه تمایز پژوهش حاضر از پژوهش‌های دیگر بوده و نوآوری آن را تشکیل می‌دهد. در این پژوهش این سؤال در ذهن محقق مطرح بود که مدل مناسب در الگوی بازآفرینی شهری با رویکرد توسعه پایدار در بافت‌های فرسوده شهر تهران چه مدلی می‌باشد و اهداف نیز بر مبنای این سؤال طرح گردید. با توجه به مطالعات تئوری‌های موجود در بازآفرینی شهری و توسعه پایدار، چهارچوب نظری تحقیق شکل گرفت و سپس با توجه به چهارچوب نظری و مطالعات صورت گرفته در ادبیات موضوع در داخل و خارج از کشور مدل مفهومی شکل گرفت. با توجه به ارائه مدل اقتضایی و همچنین در نظر گرفتن ویژگی‌های

مختلف مدل مفهومی وجه تمایز پژوهش حاضر از پژوهش های دیگر بوده و نوآوری آن را تشکیل می دهد.



نقشه ۱- پراکندگی بافت های فرسوده شهر تهران

Map1. Distribution of worn tissues in Tehran

اصل اشباع در حجم نمونه در نظر گرفته شد. بر طبق این اصل، زمانی که پژوهشگر به این نتیجه برسد که انجام مصاحبه های بیشتر، اطلاعات بیشتری در اختیار وی قرار نداده و صرفاً تکرار اطلاعات قبلی است، گردآوری اطلاعات را متوقف می کند. در واقع، معیار توقف نمونه گیری، کفایت نظری مقوله ها یا نظریه است. در این پژوهش، از مصاحبه ۲۲ به بعد، داده های حاصل از نمونه های جدید، فقط تکرار کدهای قبلی بودند، بنابراین این اطمینان حاصل شد که تئوری اشباع شده است. در جدول (۱) مشخصات مصاحبه شوندگان آورده شده است.

با توجه به هدف اکتشافی تحقیق، مصاحبه با سؤالات باز انجام شد. به منظور تحلیل داده های حاصل از ادبیات تحقیق و متن مصاحبه ها، از روش تحلیل محتوای کیفی با رویکرد تحلیل مضمونی بر اساس متدولوژی کلارک و برون (۲۰۰۶) و نرم افزار MAXQDA18 استفاده شد. مراحل شش گانه

پژوهش حاضر از نوع کیفی؛ در طبقه بندی تحقیقات بر مبنای هدف، کاربردی؛ از نظر رویکرد پژوهشی اکتشافی و از نظر شیوه گردآوری داده ها، تحقیق میدانی است. داده های مورد نیاز در پژوهش از طریق مطالعات کتابخانه ای و مرور ادبیات و پیشینه تحقیق و مصاحبه های نیمه ساختاری به دست آمد. شرکت کنندگان در پژوهش، شامل خبرگان در ادارات زیرمجموعه شهرداری شهر تهران فعال در زمینه برنامه ریزی و تهیه طرح های توسعه شهری و محیط زیست بودند. منظور از خبرگان، افرادی هستند که در زمینه مدیریت شهری و مدیریت محیط زیست دارای تجربه بیش از ۱۰ سال بوده و دارای دانش و تخصص و نیز نظر کارشناسی باشند و بعضاً دارای مقالات و سخنرانی های مرتبط با موضوع پژوهش بوده و یا تألیفاتی در این زمینه داشته اند. برای انتخاب مشارکت کنندگان در پژوهش، از نمونه گیری هدفمند استفاده شد. تعداد نمونه نیز بر اساس

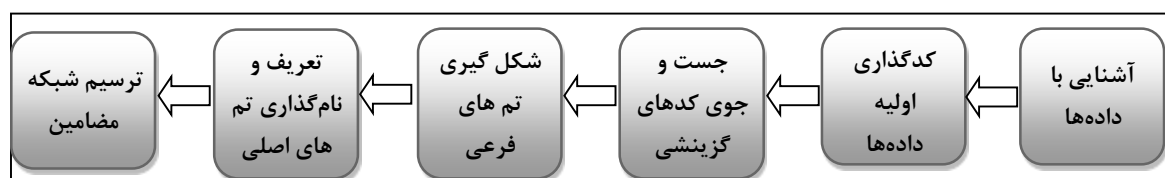
تحلیل آماری قرار گرفت. آن چنان که با استفاده از شاخص های مرکزی و پراکندگی به ارزیابی مدل چند سطحی به دست آمده پرداخته شد و از ضریب همبستگی پیرسون نیز برای بررسی رابطه بین مولفه های تحقیق استفاده گردید.

تحلیل تم با رویکردی کلارک و برون (۲۰۰۶) در شکل ۱ نشان داده شده است. در نهایت پس از استخراج الگوی کیفی تحقیق با استفاده از آزمون های آماری توصیفی و استنباطی مدل به دست آمده مورد

جدول ۱- مشخصات جمعیت شناختی مصاحبه شوندهگان

Table1. Demographic characteristics of the interviewees

| درصد | فراوانی | سن |
|------|---------|--------------|
| ۱۸ | ۷۴ | کارشناس |
| ۶۳ | ۲۵۷ | کارشناس ارشد |
| ۱۴ | ۵۶ | رئیس اداره |
| ۵ | ۲۰ | مدیر |
| ۱۰۰ | ۴۰۳ | جمع |



شکل ۱- مراحل تحلیل محتوا با رویکرد مضمونی

Figure1. Steps of content analysis with a thematic approach

یافته های تحقیق

در تدوین الگوی بازآفرینی شهری پایدار و الزامات آن، به صورت یادداشت‌هایی استخراج شد. یادداشت‌های به دست آمده به صورت داده‌های اولیه در نظر گرفته شدند و مفاهیم از درون آنها استخراج شد. در این بخش سعی شد، کلیه مفاهیم اولیه و کدهای اولیه را از مصاحبه‌های انجام شده، به صورت خلاصه تجمیع نماییم. مطابق با دیدگاه کلارک و برون (۲۰۰۶) هنگامی که مفاهیم ایجاد شدند، لازم است که تحلیل‌گر، آنها را تحت واژه‌هایی با قدرت تبیین بیشتر تحت عنوان مقوله گروه-بندی کند. جدول ۲، این مفاهیم اولیه را نشان می‌دهد.

بررسی اطلاعات مربوط به ویژگیهای جمعیت شناختی (جدول ۱) نشان می‌دهد که بیشترین پاسخ دهندگان با ۶۳ درصد از بین کارشناسان ارشد سازمان شهرداری تهران بوده اند. لذا، نیروی جوان در رده های میانی و سرپرستی تمایل بیشتری به همکاری از خود نشان داده اند.

نتایج کدگذاری اولیه داده ها:

پس از اتمام مصاحبه، و بازخوانی مکرر داده ها و مرور آنها به صورت فعال، در مرحله کد گذاری اولیه با توجه به سؤال‌های تحقیق، هر مقوله، متن مرتبط، مشاهده یا مصاحبه در نظر گرفته شد و با مطالعه خط به خط، نکات مربوط به عوامل موثر

جدول ۲- کدگذاری اولیه مصاحبه های پژوهش الگوی بازآفرینی شهری

Table 2. Preliminary coding of research interviews on urban regeneration model

| تعداد تکرار در مصاحبه | کد باز | مفاهیم اولیه |
|-----------------------|--------|--|
| ۱۱ | A1 | درگیری و مشارکت نظام بانکی در قالب وام های اعطایی، نرخ بهره و ... |
| ۸ | A2 | توسعه تعاونی های مسکن برای گروه های درآمدی متوسط و پایین جامعه |
| ۸ | A3 | همکاری با وزارت مسکن برای احیای بافت فرسوده |
| ۹ | A4 | همکاری وزارت راه و شهرسازی برای بازسازی معابر |
| ۸ | A5 | شناسایی و مشارکت با نهادهای فرهنگی برای بازسازی فرهنگی شهرها |
| ۶ | A6 | مشارکت با متولیان میراث فرهنگی و گردشگری برای احیای بافت فرسوده و تاریخی |
| ۸ | A7 | دریافت کمک از وزارت بهداشت برای بهبود شبکه بهداشتی شهرها |
| ۷ | A8 | توجه به نیاز گروه های مختلف و خواسته های اجتماعات محله ای |
| ۵ | A9 | توجه به ارزشهای فرهنگی کهن |
| ۶ | A10 | عدم مطابقت امکانات شهری با نیازهای روز افراد و ساکنین |
| ۵ | A11 | نیاز به بهسازی و نوسازی شهر با هدف ارتقای سلامت و بهداشت شهر |
| ۵ | A12 | محترم شمردن عقاید و آرایه های افراد، جمع آوری دانش محلی و دنباله روی از عقاید و ارزشهای بومیان |
| ۵ | A13 | استفاده از ابتکارات جامعه مدنی |
| ۳ | A14 | تقویت اجتماعات خرد و دخیل شدن گروه های اجتماعی محلی |
| ۵ | A15 | تاکید بر نقش گروه های اجتماعی |
| ۵ | A16 | تشویق ساکنین در شکل دهی به برنامه های بازآفرینی و فعالیتهای شهروندی |
| ۶ | A17 | افزایش مدنیت و شهروندی در اداره امور شهر |
| ۳ | A18 | ارتقاء سطح کیفی ساکنان |
| ۹ | A19 | برون رانی بومیان و عدم توجه به نقش ساکنان و مالکان |
| ۵ | A20 | خروج ساکنین از منطقه |
| ۵ | A21 | فعالیت های غیررسمی |
| ۳ | A22 | فرایند شهرنشینی |
| ۳ | A23 | شناسایی ظرفیت های پنهان توسعه پهنه مورد نظر |
| ۶ | A24 | امکانات و پتانسیل های موجود در منطقه |
| ۷ | A25 | میزان توسعه مجدد شهری |
| ۵ | A26 | ظرفیت سازی محلی |
| ۴ | A27 | تامین فضا برای جاده های فعالیت ها و کاربردهای کنونی |
| ۹ | A28 | آزادسازی فضاهایی از شهر برای توسعه فعالیت ها و کاربردها با سوددهی بیشتر |

| | | |
|----|-----|---|
| ۴ | A29 | بسته و محدود بودن فضا |
| ۴ | A30 | وجود نواحی کهنه و فقیرنشین |
| ۵ | A31 | احیای بافت فرسوده و ساختمان های بسیار قدیمی |
| ۴ | A32 | طراحی شهری (ارتفاع ساختمان ها، ویژگیهای محلی و فضاهای عمومی) |
| ۴ | A33 | احیا و تجمع زمین و ساختمان |
| ۴ | A34 | توجه به میراث و نگه داشت ابنیه ها |
| ۴ | A35 | تخریب بسیاری از قسمت های بافت به سبب احداث زیرساخت |
| ۵ | A36 | تعداد واحدهای شهری در مقیاس واحد |
| ۵ | A37 | ثبات و پایداری زیرساخت های شهری |
| ۴ | A38 | مترآژ واحدهای موجود در واحد سطح |
| ۴ | A39 | عدم رعایت استانداردهای ساختمانی در بافت های پر کننده |
| ۵ | A40 | سازه های ناپایدار بناهای فرسوده و ارزشمند |
| ۶ | A41 | تاثیر چیدمان عناصر فضا در ارتباط و تعامل میان افراد |
| ۴ | A42 | ایجاد زمینه بهره گیری از توان و منابع محلی این جوامع در جهت بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی |
| ۹ | A43 | ناکارآمدی زیرساخت های اقتصادی |
| ۱۶ | A44 | توسعه زیرساخت های حمل و نقل، انرژی، آب و فاضلاب و ... |
| ۱۵ | A45 | سیستم های بهداشتی ناکارآمد |
| ۱۲ | A46 | ملاحظات مرتبط با حمل و نقل عمومی |
| ۷ | A47 | ناکارآمدی زیرساخت های اجتماعی، فرهنگی و فضاهای عمومی |
| ۱۳ | A48 | اصلاح شبکه معابر و راه های درون و بین شهری |
| ۸ | A49 | افزایش قیمت زمین و تجهیزات ساخت و ساز |
| ۶ | A50 | کاهش اشتغال و لزوم ایجاد شغل های موقت و پاره وقت |
| ۷ | A51 | مقرون به صرفه بودن احیای بافت فرسوده نسبت به ساخت مسکن در حومه شهر به دلیل هزینه های بالای آماده سازی زیرساخت، تاسیسات زیربنایی، شبکه معابر و ... |
| ۴ | A52 | بالا بودن مصرف انرژی |
| ۶ | A53 | کاهش صنایع تولیدی و فرصت های شغلی |
| ۸ | A54 | تقویت بنیه اقتصادی شهر از طریق کمک های دولت به مالکین |
| ۴ | A55 | ایجاد انگیزه و کشش اقتصادی به حس مسئولیت پذیری جوامع تجاری |
| ۴ | A56 | امکان سنجی اقتصادی پروژه ها و کسب درآمد و بازگشت سرمایه |
| ۵ | A57 | دادن وامهای کم بهره جهت نوسازی واحدهای ساختمانی تا صد درصد کل هزینه بازسازی |
| ۶ | A58 | اصلاح شرایط مسکونی گروه های کم درآمد |
| ۵ | A59 | کاهش کیفیت زیست و افزایش منابع آلودگی زیست محیطی |

| | | |
|----|-----|--|
| ۷ | A60 | پایین بودن استانداردهای محیطی |
| ۴ | A61 | رشد صنایع و فعالیت های آسیب زنده به محیط زیست |
| ۴ | A62 | تعامل و مشارکت مردم، بخش های عمومی، خصوصی و دولتی در زمان تهیه و اجرای طرح ها |
| ۴ | A63 | نهادینه سازی فرهنگ مشارکت های اجتماعی بین مدیران محلی و شهروندان |
| ۵ | A64 | استفاده از مشارکت موثر خارجی برای احیای بافت فرسوده |
| ۵ | A65 | تبدیل شدن دولت به شریک اجتماعی |
| ۶ | A66 | تاکید بر هیات های نمایندگی |
| ۶ | A67 | تمرکز زدایی با واگذاری قدرت بیشتر به دولت محلی، مدیران و شوراهای محلی |
| ۷ | A68 | بسترسازی همکاری موسسات مدنی و گروه های NGO با موسسه های دولتی و شهرداری ها |
| ۸ | A69 | حرکت به سوی حکمرانی خوب |
| ۵ | A70 | تغییر نگاه از تجویری به شراکتی |
| ۷ | A71 | توانمندسازی محلات شهری |
| ۹ | A72 | توانمندسازی گروه های ذینفع و اجتماعات خرد برای شرکت در فرایند تصمیم گیری |
| ۱۰ | A73 | توانمندسازی افراد برای سهمین شدن و مشارکت اقتصادی در پروژه های احیای بافت فرسوده |
| ۵ | A74 | کاهش انحرافات فرهنگی، ناهنجاری اجتماعی، جرایم و خشونت |
| ۶ | A75 | گسترش بینش اجتماعی مشترک در جهت توسعه شهری |
| ۵ | A76 | باز زنده سازی هویت فرهنگی و فرسوده بافت قدیمی |
| ۶ | A77 | تاکید بر فرهنگ، هنر و برنامه های ترویجی، گردشگری و تفریحی |
| ۶ | A78 | انعطاف پذیری و آمادگی پذیرش تغییرات در جهت توسعه |
| ۷ | A79 | عدم وجود روحیه درون بافت |
| ۵ | A80 | اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین و کنترل کاربریها |
| ۶ | A81 | چشم اندازهای شهری |
| ۵ | A82 | تعداد سیستم برنامه ریزی |
| ۵ | A83 | بهبود کیفیت تصمیم گیری محلی |
| ۳ | A84 | راهبردهای محافظه کارانه |
| ۳ | A85 | سیاست های نادرست توسعه کالبدی شهر و افزایش نهاد های شهری |
| ۵ | A86 | ارائه اطلاعات شفاف و روشن به مردم و بسترسازی افزایش تعاملات اجتماعی |
| ۶ | A87 | مستندسازی تجربیات و انتقال آن به نهادهای فرادست |
| ۵ | A88 | بهبود کیفیت پاسخگویی خدمات محلی |
| ۶ | A89 | افزایش استفاده های ناسازگار و عملکردهای ناسازگار با نیازهای روز |
| ۵ | A90 | رکود عملکردهای شهری |
| ۵ | A91 | مدیریت اجرایی و چگونگی پیوند آن با مردم |

| | | |
|---|------|---|
| ۳ | A92 | ایجاد نهاد نظارتی بر عملیات اجرایی |
| ۳ | A93 | نبود سازوکار نگهداری و حفاظت از زیرساخت ها و ابنیه |
| ۳ | A94 | موانع جذب سرمایه های راکد داخلی و خارجی |
| ۳ | A95 | عدم شناخت منابع سرمایه های داخلی و بخش خصوصی |
| ۲ | A96 | عدم شناخت و استفاده از اعتبارات خارجی |
| ۱ | A97 | تامین امنیت سرمایه گذاری خارجی |
| ۶ | A98 | تشویق به سرمایه گذاری بازرگانان از طریق کاهش مالیاتی و بهره بانکی |
| ۶ | A99 | جمع آوری سرمایه های سرگردان و خرد مردمی برای احیای بافت فرسوده |
| ۶ | A100 | بهبود آموزش و افزایش مهارت های حرفه ای نیروها و نهادهای درگیر |
| ۶ | A101 | درگیری و مشارکت نظام بانکی در قالب وام های اعطایی، نرخ بهره و ... |

نتایج جستجوی کدهای گزینشی داده ها

نتایج شکل گیری تم های فرعی

این مرحله شامل دسته بندی کدهای مختلف در قالب کدهای گزینشی و مرتب کردن همه خلاصه داده های کدگذاری شده است. در این مرحله پس از آن که کدهای ناقص، نامرتب و تکراری کنار گذاشته شد، تعداد ۱۸۷ کدگزینشی به دست آمد.

در این مرحله با بکارگیری رویکرد استقرایی، ۱۷ تم فرعی درست به دست آمد (جدول ۳).

جدول ۳- شکل گیری تم های فرعی مرتبط با تدوین الگوی بازآفرینی شهری

Table 3. Formation of sub-themes related to the development of urban regeneration model

| کد تم های فرعی | تم های فرعی | کدهای باز |
|---|--|--|
| B1 | شناسایی و همکاری با نهادها و متولیان درگیر | درگیری و مشارکت نظام بانکی در قالب وام های اعطایی، نرخ بهره و ... |
| | | توسعه تعاونی های مسکن برای گروه های درآمدی متوسط و پایین جامعه |
| | | همکاری با وزارت مسکن برای احیای بافت فرسوده |
| | | همکاری وزارت راه و شهرسازی برای بازسازی معابر |
| | | شناسایی و مشارکت با نهادهای فرهنگی برای بازسازی فرهنگی شهرها |
| | | مشارکت با متولیان میراث فرهنگی و گردشگری برای احیای بافت فرسوده و تاریخی |
| B2 | توجه به نیاز اصلی اجتماعات | دریافت کمک از وزارت بهداشت برای بهبود شبکه بهداشتی شهرها |
| | | توجه به نیاز گروه های مختلف و خواسته های اجتماعات محله ای |
| | | توجه به ارزشهای فرهنگی کهن |
| | | عدم مطابقت امکانات شهری با نیازهای روز افراد و ساکنین |
| | | نیاز به بهسازی و نوسازی شهر با هدف ارتقای سلامت و بهداشت شهر |
| محترم شمردن عقاید و آیدیه های افراد، جمع آوری دانش محلی و دنباله روی از عقاید و ارزش های بومیان | | |

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| B3 | مدنیت و توجه به گروه های اجتماعی دخیل | استفاده از ابتکارات جامعه مدنی |
| | | تقویت اجتماعات خرد و دخیل شدن گروه های اجتماعی محلی |
| | | تاکید بر نقش گروه های اجتماعی |
| | | تشویق ساکنین در شکل دهی به برنامه های بازآفرینی و فعالیتهای شهروندی |
| | | افزایش مدنیت و شهروندی در اداره امور شهر |
| | | ارتقاء سطح کیفی ساکنان |
| | | برون رانی بومیان و عدم توجه به نقش ساکنان و مالکان |
| | | خروج ساکنین از منطقه |
| | | فعالتهای غیررسمی |
| | | فرایند شهرنشینی |
| B4 | میزان ظرفیت های توسعه شهری | شناسایی ظرفیت های پنهان توسعه پهنه مورد نظر |
| | | امکانات و پتانسیل های موجود در منطقه |
| | | میزان توسعه مجدد شهری |
| | | ظرفیت سازی محلی |
| | | تامین فضا برای جادهای فعالیتهای کاربردهای کنونی |
| | | آزادسازی فضاهایی از شهر برای توسعه فعالیتهای کاربردها با سوددهی بیشتر بسته و محدود بودن فضا |
| B5 | وضعیت بافت و ساختاری شهر | وجود نواحی کهنه و فقیرنشین |
| | | احیای بافت فرسوده و ساختمان های بسیار قدیمی |
| | | طراحی شهری (ارتقاء ساختمان ها، ویژگیهای محلی و فضاهای عمومی) |
| | | احیا و تجمیع زمین و ساختمان |
| | | توجه به میراث و نگه داشت ابنیه ها |
| | | تخریب بسیاری از قسمت های بافت به سبب احداث زیرساخت |
| | | تعداد واحدهای شهری در مقیاس واحد |
| | | ثبات و پایداری زیرساخت های شهری |
| | | متراژ واحدهای موجود در واحد سطح |
| | | عدم رعایت استانداردهای ساختمانی در بافت های پر کننده |
| | | سازه های ناپایدار بناهای فرسوده و ارزشمند |
| تاثیر چیدمان عناصر فضا در ارتباط و تعامل میان افراد | | |
| B6 | وضعیت زیرساخت های شهری | ایجاد زمینه بهره گیری از توان و منابع محلی این جوامع در جهت بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی |
| | | ناکارآمدی زیرساخت های اقتصادی |

| | | |
|-----|--------------------------------|--|
| | | توسعه زیرساخت های حمل و نقل، انرژی، آب و فاضلاب و ... |
| | | سیستم های بهداشتی ناکارآمد |
| | | ملاحظات مرتبط با حمل و نقل عمومی |
| | | ناکارآمدی زیرساخت های اجتماعی، فرهنگی و فضاهای عمومی |
| | | اصلاح شبکه معابر و راه های درون و بین شهری |
| | | افزایش قیمت زمین و تجهیزات ساخت و ساز |
| | | کاهش اشتغال و لزوم ایجاد شغل های موقت و پاره وقت |
| | | مقرون به صرفه بودن احیای بافت فرسوده نسبت به ساخت مسکن در حومه شهر |
| | | به دلیل هزینه های بالای آماده سازی زیرساخت، تاسیسات زیربنایی، شبکه معابر و ... |
| | | بالا بودن مصرف انرژی |
| | | کاهش صنایع تولیدی و فرصت های شغلی |
| | | تقویت بنیه اقتصادی شهر از طریق کمک های دولت به مالکین |
| | | ایجاد انگیزه و کشش اقتصادی به حس مسئولیت پذیری جوامع تجاری |
| | | امکان سنجی اقتصادی پروژه ها و کسب درآمد و بازگشت سرمایه |
| | | دادن وام های کم بهره جهت نوسازی واحدهای ساختمانی تا درصد کل هزینه بازسازی |
| | | اصلاح شرایط مسکونی گروه های کم درآمد |
| | | کاهش کیفیت زیست و افزایش منابع آلودگی زیست محیطی |
| | | پایین بودن استانداردهای محیطی |
| | | رشد صنایع و فعالیت های آسیب زنده به محیط زیست |
| | | تعامل و مشارکت مردم، بخش های عمومی، خصوصی و دولتی در زمان تهیه و اجرای طرح ها |
| | | نهادینه سازی فرهنگ مشارکت های اجتماعی بین مدیران محلی و شهروندان |
| | | استفاده از مشارکت موثر خارجیان برای احیای بافت فرسوده |
| | | تبدیل شدن دولت به شریک اجتماعی |
| | | تاکید بر هیات های نمایندگی |
| | | تمرکز زدایی با واگذاری قدرت بیشتر به دولت محلی، مدیران و شوراهای محلی |
| | | بستر سازی همکاری موسسات مدنی و گروه های NGO با موسسه های دولتی و شهرداری ها |
| | | حرکت به سوی حکمرانی خوب |
| | | تغییر نگاه از تجویری به شراکتی |
| B7 | عناصر اقتصادی دخیل | |
| B8 | عوامل زیست محیطی | |
| B9 | میزان مشارکت مردم و ارکان شهری | |
| B10 | حکمرانی شهری | |

| | | |
|-----|-------------------------------------|--|
| B11 | توانمندسازی ذینفعان و نهادهای درگیر | توانمندسازی محلات شهری |
| | | توانمندسازی گروه‌های ذینفع و اجتماعات خرد برای شرکت در فرایند تصمیم‌گیری |
| | | توانمندسازی افراد برای سهم‌پذیری و مشارکت اقتصادی در پروژه‌های احیای بافت فرسوده |
| B12 | فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی، رفتاری | کاهش انحرافات فرهنگی، ناهنجاری اجتماعی، جرایم و خشونت |
| | | گسترش بینش اجتماعی مشترک در جهت توسعه شهری |
| | | باز زنده سازی هویت فرهنگی و فرسوده بافت قدیمی |
| | | تاکید بر فرهنگ، هنر و برنامه‌های ترویجی، گردشگری و تفریحی |
| | | انعطاف‌پذیری و آمادگی پذیرش تغییرات در جهت توسعه |
| | | عدم وجود روحیه درون بافت |
| B13 | رویکردهای تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری | اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین و کنترل کاربریها |
| | | چشم‌اندازهای شهری |
| | | تعداد سیستم برنامه‌ریزی |
| | | بهبود کیفیت تصمیم‌گیری محلی |
| | | راهبردهای محافظه کارانه |
| | | سیاست‌های نادرست توسعه کالبدی شهر و افزایش نهادهای شهری |
| B14 | زیرساختهای اطلاعاتی و تعاملی | ارائه اطلاعات شفاف و روشن به مردم و بسترسازی افزایش تعاملات اجتماعی |
| | | مستندسازی تجربیات و انتقال آن به نهادهای فرادست |
| | | بهبود کیفیت پاسخگویی خدمات محلی |
| B15 | کارایی و عملکرد عناصر شهری | افزایش استفاده‌های ناسازگار و عملکردهای ناسازگار با نیازهای روز |
| | | رکود عملکردهای شهری |
| | | مدیریت اجرایی و چگونگی پیوند آن با مردم |
| | | ایجاد نهاد نظارتی بر عملیات اجرایی |
| | | نیود سازوکار نگهداری و حفاظت از زیرساخت‌ها و ابنیه |
| B16 | زیرساخت‌های سرمایه‌گذاری | موانع جذب سرمایه‌های راکد داخلی و خارجی |
| | | عدم شناخت منابع سرمایه‌های داخلی و بخش خصوصی |
| | | عدم شناخت و استفاده از اعتبارات خارجی |
| | | تامین امنیت سرمایه‌گذاری خارجی |
| | | تشویق به سرمایه‌گذاری بازرگانان از طریق کاهش مالیاتی و بهره بانکی |
| | | جمع‌آوری سرمایه‌های سرگردان و خرد مردمی برای احیای بافت فرسوده |
| B17 | آموزش اجتماعی | بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای نیروها و نهادهای درگیر |

نتایج تعریف و نام‌گذاری تم‌های اصلی

در این مرحله از تحقیق پس از رفت و برگشت در میان تم‌های فرعی، تعداد ۴ تم اصلی به دست آمد که در زمینه تحقیق حاضر، قابل تبیین می‌باشند. به گونه ای که پس از مشخص شدن هر تم تحلیل گر قادر است، آن را بر اساس ویژگی ها و ابعاد خاص آن تبیین کند. وظیفه ویژگی ها، ارائه جزئیات بیشتر پیرامون هر تم اصلی است. در جدول ۴ تم‌های اصلی به دست آمده در این مرحله ارایه شده است. لازم به ذکر است؛ در

تحلیل تم، هر ویژگی، بُعد پیدا می‌کند. منظور از یک ویژگی بُعدبندی شده این است که پژوهشگر، ویژگی را بر روی یک پیوستار تلقی کرده و در بین داده ها، مثال هایی را که در نهایت این پیوستار را نشان می دهند، پیدا می‌کند. به طور کلی ویژگی ها، مشخصه ها یا خصوصیات عمومی یا خاص یک تم هستند و ابعاد، جایگاه ویژگی ها را در طول یک طیف نشان می‌دهند. تم های فرعی نیز مانند تم‌های اصلی ویژگیها و ابعادی را دارند

جدول ۴- تم های اصلی و فرعی عوامل موثر بر تدوین الگوی بازآفرینی شهری

Table 4. The main and sub-themes of the factors affecting the development of urban regeneration model

| کد تم اصلی | تم اصلی | کد تم فرعی | تم فرعی |
|------------|------------------------------|------------|--|
| C1 | بازآفرینی سیاسی و اداری | B1 | شناسایی و همکاری با نهادها و متولیان درگیر |
| | | B10 | حکمرانی شهری |
| | | B13 | رویکردهای تصمیم گیری و سیاست گذاری |
| | | B9 | مشارکت مردم و ارکان شهری |
| C2 | بازآفرینی اجتماعی | B3 | مدنیت و توجه به گروه های اجتماعی دخیل |
| | | B2 | توجه به نیاز اصلی اجتماعات |
| | | B17 | آموزش اجتماعی |
| | | B11 | توانمندسازی ذینفعان و نهادهای درگیر |
| | | B12 | فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی |
| C3 | بازآفرینی زیرساختی و ساختاری | B4 | میزان ظرفیت های توسعه شهری |
| | | B5 | وضعیت بافت و ساختار شهر |
| | | B6 | وضعیت زیرساخت های شهری |
| | | B14 | زیرساختهای اطلاعاتی و تعاملی |
| | | B15 | کارایی و عملکرد عناصر شهری |
| C4 | بازآفرینی اقتصادی | B7 | عناصر اقتصادی دخیل |
| | | B16 | زیرساخت های سرمایه گذاری |
| C5 | بازآفرینی زیست محیطی | B8 | عوامل زیست محیطی |

نتایج تهیه الگوی کیفی

منطبق با ساختارهای زمینه ای تحقیق، تحلیل پایانی و استخراج الگوی نهایی انجام شد. از آنجا که تعداد کل شواهد

در آخرین مرحله تحلیل محتوای مضامین تحقیق، پس از دستیابی به مجموعه ای از تم های اصلی کاملاً انتزاعی و

مقولات و ارائه الگو تلاش گردید؛ مقایسه نتایج حاصل از تحقیق حاضر با مولفه ها و مقوله های موجود در پیشینه تحقیق انجام شود (جدول ۵).

گفتاری (نکات کلیدی مصاحبه ها) و مفاهیم زیاد است فقط کل مفاهیم مربوط به تمامی مصاحبه ها ارائه شده است (جدول ۵). با توجه به اینکه هدف این تحقیق ارائه الگو بوده است و نه یک نظریه جهان شمول، در این مرحله برای دسته بندی

جدول ۵- الگوی پیشنهادی پژوهش و تطبیق مولفه های حاصل از پژوهش های پیشین و مصاحبه

Table 5. proposed research model and application of components from previous research and interview

| مصاحبه | پژوهش ها | مقوله | ردیف | مولفه |
|--------|----------|--|------|-------------------------------|
| ● | □ | شناسایی و همکاری با نهادها و متولیان درگیر | ۱ | مولفه بازآفرینی سیاسی و اداری |
| ● | ● | حکمرانی شهری | ۲ | |
| ● | ● | رویکردهای تصمیم گیری و سیاست گذاری | ۳ | |
| ● | ● | مشارکت مردم و ارکان شهری | ۴ | |
| ● | ● | مدنیت و توجه به گروه های اجتماعی دخیل | ۵ | مولفه بازآفرینی اجتماعی |
| ● | | توجه به نیاز اصلی اجتماعات | ۶ | |
| ● | ● | آموزش اجتماعی | ۷ | |
| ● | □ | توانمندسازی ذینفعان و نهادهای درگیر | ۸ | |
| ● | ● | فعالیت های فرهنگی و اجتماعی | ۹ | مولفه سازمانی |
| ● | □ | میزان ظرفیت های توسعه شهری | ۱۰ | |
| ● | ● | وضعیت بافت و ساختار شهر | ۱۱ | |
| ● | □ | وضعیت زیرساخت های شهری | ۱۲ | |
| ● | □ | زیرساخت های اطلاعاتی و تعاملی | ۱۳ | |
| ● | ● | کارایی و عملکرد عناصر شهری | ۱۴ | مولفه بازآفرینی اقتصادی |
| ● | ● | عناصر اقتصادی دخیل | ۱۵ | |
| ● | | زیرساخت های سرمایه گذاری | ۱۶ | بازآفرینی زیست محیطی |
| ● | ● | عوامل زیست محیطی | ۱۷ | |

نتایج مربوط به آزمون ضریب همبستگی در جدول ۶ به نمایش در آمده است.

جدول ۱- ضرایب همبستگی پیرسون سازوکارهای پایداری

Table 1. Pearson correlation coefficients of sustainability mechanisms

| متغیرها | ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ |
|------------------------------|----|------|----|----|---|
| بازآفرینی سیاسی و اداری | ۱ | | | | |
| بازآفرینی اجتماعی | ۶۳ | ۱ | | | |
| بازآفرینی زیرساختی و ساختاری | ۶۹ | ۷۳ | ۱ | | |
| بازآفرینی اقتصادی | ۵۳ | ۴۳ | ۵۲ | ۱ | |
| بازآفرینی زیست محیطی | ۶۷ | ۰,۷۸ | ۶۰ | ۶۱ | ۱ |

جدول ۷- مقادیر شاخص های توصیفی در خصوص متغیر های تحقیق

Table 7. Descriptive index values for research variables

| متغیر | میانگین | میانه | مد | انحراف معیار | واریانس | چولگی | کشیدگی | کمترین مقدار | بیشترین مقدار |
|------------------------------|---------|-------|----|--------------|---------|--------|--------|--------------|---------------|
| بازآفرینی سیاسی و اداری | ۳/۶۹ | ۳/۶۶ | ۳ | ۰/۴۳۱ | ۰/۱۸۶ | ۰/۳۰۱ | ۰/۲۴۹ | ۲ | ۵ |
| بازآفرینی اجتماعی | ۳/۴۷ | ۳/۴۷ | ۳ | ۰/۳۹۱ | ۰/۱۵۳ | ۰/۰۲۷- | ۰/۱۷۵ | ۲ | ۵ |
| بازآفرینی زیرساختی و ساختاری | ۳/۷۳ | ۳/۶۶ | ۳ | ۰/۴۹۱ | ۰/۲۴۲ | ۰/۰۶۷ | ۰/۲۲۹- | ۲ | ۵ |
| بازآفرینی اقتصادی | ۳/۵۷ | ۳/۵۷ | ۳ | ۰/۲۹۱ | ۰/۱۱۳ | ۰/۰۲۷ | ۰/۱۸۵ | ۱ | ۵ |
| بازآفرینی زیست محیطی | ۳/۷۶ | ۳/۶۳ | ۳ | ۰/۴۴۱ | ۰/۲۲۱ | ۰/۰۶۵ | ۰/۲۳۲- | ۲ | ۵ |

پیشنهادهایی برای تحقیقات آتی

پیشنهاد می گردد در تحقیقات آتی هریک از ابعاد بازآفرینی اجتماعی، اقتصادی، زیرساختی، سیاسی و زیست محیطی با جزئیات بیشتری مورد بررسی قرار گیرند. هدف از اینکار بیان جزئیات کاربردی و اجرایی هریک از این ابعاد است.

جهت استخراج الگوی بازآفرینی شهری با رویکرد توسعه پایدار بهتر است از روشهای ترکیبی استفاده گردد و تنها به روشهایی که به نظر معتبر می رسند بسنده نکنند. بعنوان مثال در تحقیقات آتی از استراتژیهای مشاهده میدانی، مصاحبه عمیق با بالاترین فرد مسئول در مجموعه، تحلیل روند، بررسی سطح بلوغ شهری با استفاده از مدل های رایج، مطالعه عمیق استراتژی ها و هدف گذاری ها استفاده شود.

در این بخش به سایر محققینی که علاقمند به انجام تحقیق در این حوزه هستند پیشنهادهایی بر اساس خلاءهای مطالعاتی ارائه می دهیم تا از این طریق یافته های تحقیقی کاملتری حاصل شود.

سطح تحلیل مطالعه حاضر در بافت فرسوده شهر تهران است. با توجه به گستره بافتهای فرسوده در سطح سایر استان تهران و نیز در کل کشور، توصیه می شود در استانها و شهرهای دیگر نیز این پژوهش انجام شود. با این توصیف، مدل نهایی الگوی بازآفرینی شهری ممکن است در هر استان متفاوت باشد. بنابراین جهت تعمیم خروجی این مدل، میبایست در دیگر استان های کشور نیز تحقیقات مشابه ای صورت گیرد.

دیگر کشیدگی مثبت به این معنی است که شکل متغیر از توزیع نرمال بلندتر می‌باشد.

متغیر « بازآفرینی زیرساختی » دارای میانگین ۳٫۷۳ انحراف معیار ۰٫۴۹۱، چولگی ۰٫۰۶۷ و کشیدگی ۰٫۲۲۹- می‌باشد. با توجه به اینکه میانگین به دست آمده متغیر بازآفرینی زیرساختی در بازه (۵-۳/۶۷) قرار میگیرد، بنابراین در سطح قوی قرار دارد. مثبت بودن چولگی متغیر نشان‌دهنده طولانی-بودن توزیع به سمت راست می‌باشد از طرف دیگر کشیدگی منفی به این معنی است که شکل متغیر از توزیع نرمال کوتاه تر می‌باشد.

متغیر « بازآفرینی اقتصادی » دارای میانگین ۳٫۷۵، انحراف معیار ۰٫۲۹۱، چولگی ۰٫۰۲۷- و کشیدگی ۰٫۱۷۵ می‌باشد. با توجه به اینکه میانگین به دست آمده متغیر بازآفرینی اقتصادی در بازه (۵-۳/۶۶) قرار میگیرد، بنابراین در سطح قوی قرار دارد. منفی بودن چولگی متغیر نشان‌دهنده طولانی-بودن توزیع به سمت چپ می‌باشد از طرف دیگر کشیدگی مثبت به این معنی است که شکل متغیر از توزیع نرمال بلندتر می‌باشد.

متغیر « بازآفرینی زیست محیطی » دارای میانگین ۳٫۷۶ انحراف معیار ۰٫۴۴۱، چولگی ۰٫۰۶۵ و کشیدگی ۰٫۲۳۲- می‌باشد. با توجه به اینکه میانگین به دست آمده متغیر بازآفرینی زیست محیطی در بازه (۵-۳/۶۷) قرار میگیرد، بنابراین در سطح قوی قرار دارد. مثبت بودن چولگی متغیر نشان‌دهنده طولانی-بودن توزیع به سمت راست می‌باشد از طرف دیگر کشیدگی منفی به این معنی است که شکل متغیر از توزیع نرمال کوتاه تر می‌باشد.

References

1. Aghaizadeh, Ismail; Hossam, Mehdi and Mohammadzadeh, Rababe (2018). Investigating social capital in the process of urban regeneration in problematic urban contexts - Example: Rasht city. Studies of urban structure and function, 6th year, 19th issue.
2. Bahraini, Seyed Hossein; Izadi, Mohammad Saeed and Mofidi, Mehr

روش کیفی گروه کانونی و انجام مصاحبه با حضور فیزیکی خبرگان و متخصصین جهت جمع آوری اطلاعات در این تحقیق استفاده شده است. پیشنهاد می‌شود از روش مطالعه موردی (کیس استادی) به منظور آشنایی با جزئیات و فرایند اجرایی، پیامدها، مشکلات و مسائل استقرار بازآفرینی شهری مناطق فرسوده در نقاط مختلف کشور استفاده شود.

بحث و نتیجه گیری

در این تحقیق بعد از شناسایی مولفه از روی مطالعات پیشین و کدگذاری به صورت مولفه بازآفرینی سیاسی و اداری، مولفه بازآفرینی اجتماعی، مولفه بازآفرینی زیرساختی و ساختاری، مولفه بازآفرینی اقتصادی و بازآفرینی زیست محیطی شناسایی شد که این مولفه ها دارای زیر مولفه هایی هم هستند. در انتها سیر تحول و شکل گیری ۵ مولفه اصلی و ۱۷ مقوله الگوی بازآفرینی شهری مشخص شده است.

همچنین برای ارائه مدل در قسمت کمی تجزیه و تحلیل نتایج نشان داد که، متغیر « بازآفرینی اجتماعی » دارای میانگین ۳/۶۹ انحراف معیار ۰/۴۳۱، چولگی ۰/۳۰۱ و کشیدگی ۰/۲۴۹ می‌باشد. اگر میانگین به دست آمده در بازه (۲/۳۳-۱) قرارگیرد در سطح ضعیف، اگر در بازه (۳/۶۶-۲/۳۴) قرار گیرد در سطح متوسط و اگر در بازه (۵-۳/۶۷) قرار گیرد در سطح قوی برآورد می‌گردد (هیر، ۲۰۰۶). با توجه به اینکه میانگین به دست آمده متغیر بازآفرینی اجتماعی در بازه (۵-۳/۶۷) قرار می‌گیرد، بنابراین در سطح قوی قرار دارد. مثبت بودن چولگی متغیر نشان‌دهنده طولانی بودن توزیع به سمت راست می‌باشد از طرف دیگر کشیدگی مثبت به این معنی است که شکل متغیر از توزیع نرمال بلندتر می‌باشد.

متغیر « بازآفرینی سیاسی و اداری » دارای میانگین ۳/۴۷، انحراف معیار ۰/۳۹۱، چولگی ۰/۰۲۷- و کشیدگی ۰/۱۷۵ می‌باشد. با توجه به اینکه میانگین به دست آمده متغیر بازآفرینی سیاسی و اداری در بازه (۳/۶۶-۲/۳۴) قرار میگیرد، بنابراین در سطح متوسط قرار دارد. منفی بودن چولگی متغیر نشان‌دهنده طولانی بودن توزیع به سمت چپ می‌باشد از طرف

- planning and sustainable regeneration of worn-out urban tissues with emphasis on social capital. Case example: Golan neighborhood, Hamadan city. Journal of Geographical Survey of Space, scientific-research quarterly of Golestan University, 7(23).
6. Leary, M.E., McCarthy, John. (2013). Companion to Urban Regeneration. New York: Routledge.
 7. Strauss, Anselm L.; Corbin, Juliet M., 1998. Sage Publications, Inc. Social sciences--Statistical methods, Grounded theory.
 - Anoush (2014). Urban renewal approaches and policies (from reconstruction to sustainable urban regeneration). Scientific-research quarterly of urban studies. N.9.
 3. Firoz, Parvez (2019). The text of the interview of Tasnim news reporter. Tasnim news site; Address: <https://www.tasnimnews.com/fa/news/1399/01/20/2239248/>
 4. Izidi, Mohammad Saeed (2017). Urban regeneration approach: towards a new urban agenda. Haft Shahr, No. 62, pp. 15 .
 5. Safaipour, Masoud and Zarei, Javad (2016). Neighborhood-oriented