



ORIGINAL RESEARCH PAPER

Structural analysis of key factors affecting sustainable urban regeneration (Case study: worn-out texture of area 20 of Tehran metropolis)

Bahman Kareghar^{1*}  And Akbar Asadi² 

1. Professor, Department of Geography and Urban Planning, Amin Comprehensive University of Police Sciences, and Islamic Azad University, Yadgar Imam (RA) Shahrari Branch, Tehran, Iran

2. PhD student, of Department of Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Yadgar Imam (RA) Shahrari Branch, Tehran, Iran

ARTICLE INFO	EXTENDED ABSTRACT
<p>History Article:</p> <p>Received: 14 July 2024</p> <p>Revised: 20 July 2024</p> <p>Accepted: 20 July 2024</p> <p>Keywords: <i>Futures studies, recreation, sustainable urban regeneration, worn texture, District 20 of Tehran metropolis.</i></p>	<p>Introduction And Objectives: Urban regeneration aims to reverse the trend of urban decline and change. Within the context of urban regeneration, new organizational models are emerging. These models focus on a bottom-up approach to development, engaging all stakeholders. This fosters the development of long-term sustainable solutions. In essence, sustainable development is an integral part of regeneration, aiming to improve conditions in various dimensions with a sustainable perspective. To achieve this, we need to think about cities with a community-centered, integrated, strategic, and inclusive approach. Therefore, to meet the needs of society and address the challenges of dilapidated and inefficient urban fabrics, we require scientific research. Based on the priorities of regeneration in these fabrics, responsive laws and regulations supporting renovation and planning need to be developed and approved. this article has tried to identify and cluster sustainable urban regeneration in worn-out tissues of district 20 of Tehran metropolis by structural analysis method.</p> <p>Methodology: The current research, with a future-research approach, identifies the most important factors affecting the state of sustainable urban regeneration of worn-out structures in the 20th district of Tehran. In terms of practical purpose, this research is a combination of documentary and survey methods, and in terms of nature, it is based on the new methods of futurology, analytical and exploratory science, which was carried out by using a combination of quantitative and qualitative models. In preparing the studied factors, the method of documentary studies and experimental data of the survey method based on the Delphi method have been used. To select the Delphi team, because the goal is not to generalize the results, a purposeful or judgmental sampling method was used. The selection criteria of experts, local community and tourists are theoretical mastery, practical experience, willingness and ability to participate in research and access. The important point in determining the number of experts is to ensure the comprehensiveness of different perspectives in the research. The number of statistical population participating in the structural analysis of reviewed articles is usually between 14 and 30 people. According to the above criteria, finally 30 urban experts and specialists have been selected to participate and cooperate in the research process.</p> <p>Results and Discussion: This article has identified and clustered the factors and forces affecting the state of sustainable urban regeneration of worn-out structures in the 20th district of Tehran. It is very important to use these factors as a platform and a guide to improve the quality of life and viability of these</p>

* Corresponding Author: Bahman Kareghar
Email: b_karegar@yahoo.com

tissues. The results of this article show that the general pattern of the dispersion of the drivers of development, in terms of the analysis of mutual effects, indicates the state of an unstable environmental system in which the factors of development have a complex and intermediate state in terms of effectiveness and effectiveness. The state of clustering of the factors is indicative of cluster concentration in independent factors. Among the 36 working forces, 11 factors have more key effects on the future state of sustainable regeneration of worn-out tissues in the 20th region, which include increasing the facilitating role of the government, creating job opportunities, strengthening social cohesion, strengthening buildings against natural disasters, developing infrastructure. economic activities are encouraging the consolidation of worn-out fine-grained structures, improving the road network, increasing public participation, creating transportation infrastructure, developing entrepreneurship and diversifying economic activities.

Conclusion: Today, the extreme poverty of the residents is the most important problem of revitalizing the worn-out fabric of the 20th district of Tehran, and problems such as the old age and traditional thinking of the residents, the lack of property registration documents, the narrowness of the roads, and the fact that most of the properties are unfinished have slowed down the construction process in this area. In addition to the extreme poverty of the residents and the lack of integrated management of the custodian institutions, it is another important problem in this field. Also, regarding the assignment of branches, the lack of financial resources in the operating banks and the lack of willingness among builders and mass builders to work in worn-out neighborhoods have caused that only three percent of the worn-out urban fabric is revived every year. Most of the old residents and owners of worn-out urban areas have traditional and religious thinking, he said: these factors are a big obstacle in the path of modernization, in such a way that people have a special attachment to their areas because of the presence of Abdul Azim's shrine and they do not like them at all. They leave that neighborhood even temporarily, and on the other hand, because they are old, the operating banks have no desire to provide them with facilities. In order to facilitate the process of regeneration of worn-out structures in the 20th region in recent years, he enumerated the packages to provide a platform for the cooperation of owners of worn-out structures and to attract their participation from the tasks of urban management and stated: It has been presented, which includes 100% discounts for issuing permits. And the cost of branches, bank facilities, housing deposit payment, density and parking are incentives.

Highlight:

- Identification and clustering of factors affecting the state of sustainable urban regeneration of dilapidated structures in district 20 of Tehran metropolis.

Cite this article:

Kareghar, B., & Asadi, A. (2024). Structural analysis of key factors affecting sustainable urban regeneration (Case study: worn-out texture of area 20 of Tehran metropolis). *Journal Organization Of Space Economy*, 2(5), 90-110.





نشریه ساماندهی اقتصاد فضا

<https://sanad.iau.ir/journal/jose>



مقاله علمی

تحلیل ساختاری عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده منطقه ۲۰ کلان شهر تهران)

بهمن کارگر^{*۱} و اکبر اسدی^۲

۱. استاد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه جامع علوم انتظامی امین و دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام (ره) شهری، تهران، ایران
۲. دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام (ره) شهری، تهران، ایران

چکیده	مشخصات مقاله
<p>بیان مسئله: بازآفرینی شهری به منظور معکوس نمودن جریان تغییر و افت شهری هست. در بستر بازآفرینی شهری گونه‌های جدید سازمانی در حال شکل‌گیری هستند که هدف آن‌ها نگاه توسعه از پایین به بالا است که در آن همه کنشگران درگیر شده و این امر موجب توسعه راه‌حل‌های پایدار در بلندمدت می‌شود.</p> <p>هدف: این مقاله کوشیده است با روش تحلیل ساختاری، بازآفرینی پایدار شهری در بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران را بازشناسی و خوشه‌بندی کند.</p> <p>روش: مقاله حاضر از نظر هدف کاربردی و از لحاظ روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است. داده‌های نظری با روش اسنادی و داده‌های تجربی با روش پیمایشی بر پایه تکنیک دلفی تهیه شده است. جامعه آماری ۳۰ نفر از خیرگان و متخصصین بر اساس نمونه‌گیری هدفمند و محرک‌های مورد مطالعه، ۳۶ عامل در ۵ بعد است که با روش تحلیل اثرات متقابل ساختاری در نرم‌افزار MICMAC پردازش شده است.</p> <p>یافته‌ها و بحث: یافته‌ها از نظر تحلیل کلی محیط سیستم نشان داد که ۶۰۰ رابطه عدد ۳ دارد و این به معنای آن است که روابط محرک‌های کلیدی بسیار زیاد بوده و از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری زیادی برخوردارند.</p> <p>نتیجه‌گیری: از مجموع ۳۶ نیروی پیش‌برنده بازآفرینی پایدار شهری در بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران، ۱۱ عامل کلیدی شامل افزایش نقش تسهیلگری دولت، ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت انسجام اجتماعی، مقاوم‌سازی بناها در برابر حوادث طبیعی، توسعه زیرساخت‌های اقتصادی، تشویق به تجمیع بافت‌های فرسوده ریزدانه، اصلاح شبکه معابر، افزایش مشارکت مردمی، ایجاد زیرساخت‌های حمل‌ونقل، توسعه کارآفرینی و تنوع‌بخشی به فعالیت‌های اقتصادی شنا سایی گردید. این نیروها از نظر عملکرد سیستمی نقش تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری اندک را در محیط سیستم با هدف ارتقای کیفیت زندگی در بافت‌های مورد مطالعه ایفاء می‌کند.</p>	<p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۴/۲۱</p> <p>تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۰۴/۳۰</p> <p>تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۴/۳۰</p> <p>کلیدواژه‌ها: آینده‌پژوهی، بازآفرینی، بازآفرینی پایدار شهری، بافت فرسوده، منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران.</p>
<p>نکات برجسته:</p> <ul style="list-style-type: none"> شناسایی و خوشه‌بندی عوامل مؤثر بر وضعیت بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران 	

ارجاع به این مقاله: کارگر، بهمن و اسدی، اکبر. (۱۴۰۳). تحلیل ساختاری عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری (مطالعه موردی: منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران)، نشریه ساماندهی اقتصاد فضا، ۲(۵)، ۹۰-۱۱۰.

بیان مسئله

در دنیای امروز، بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد برای ارتقاء زیست پذیری شهرها به یکی از مباحث کلیدی در مدیریت شهری تبدیل شده است (Hui et al, 2018: 146). با توجه به اینکه بافت‌های فرسوده یکی از مهم‌ترین چالش‌های برنامه‌ریزی شهری معاصر محسوب می‌شوند، ضرورت حل مشکلات این بافت‌ها بیش از هر زمان دیگری احساس می‌شود (Noring, 2018:1). بازآفرینی شهری عمدتاً با هدف بهبود کیفیت محیطی، افزایش ارزش زمین، رفع فرسودگی شهری و ارتقاء شمول اجتماعی انجام می‌پذیرد.

در دوران قبل و بعد از جنگ جهانی دوم، بازسازی شهری به بهبود محیط شهری کمک کرد اما هزینه‌های اقتصادی سنگین، بی‌عدالتی اجتماعی و از بین رفتن بافت‌های محلی را نیز به دنبال داشت. در ادامه، تحت تأثیر نئولیبرالیسم و دیگر گرایش‌های ایدئولوژیک، بازآفرینی شهری به سوی بازآفرینی جامعه با تمرکز بر نظریه رفاه ملی و توسعه املاک و مستغلات هدایت شد (Smith, 2004: 270). اگرچه فعالیت‌های بازآفرینی به کاهش مشکلاتی نظیر کمبود مسکن و رکود اقتصادی کمک کرد، اما هزینه‌های قابل توجهی را از نظر منابع و محیط‌زیست به همراه داشت (Zhou et al, 2022: 2). بازآفرینی شهری در سال‌های اخیر به عنوان سیاست شهری در محدوده‌های آسیب‌پذیر و ناکارآمد به کار گرفته شده است. تغییر نگاه صرفاً سخت‌افزاری / پروژه-محور کنونی به نگاه نرم‌افزاری / فرهنگی و اجتماع-محور از اصول بازآفرینی شهری است (زمانی و اسدی، ۱۴۰۱: ۷۹). بازآفرینی شهری به منظور معکوس نمودن جریان تغییر و افت شهری هست. در بستر بازآفرینی شهری گونه‌های جدید سازمانی در حال شکل‌گیری هستند هدف آن‌ها نگاه توسعه از پایین به بالاست که در آن همه کنشگران درگیر می‌شود این امر موجب توسعه راه‌حل‌های پایدار در بلندمدت می‌شود در واقع توسعه پایدار جزء لاینفک بازآفرینی جهت بهبود وضعیت در ابعاد مختلف با نگاهی پایدار است برای رسیدن به این امر نیازمند تفکر درباره شهرها با رویکرد جامعه‌محور، یکپارچه، استراتژیک و فراگیر هست (قربانی و همکاران، ۱۴۰۲: ۱۵)؛ بنابراین، برای برآورده سازی نیازهای جامعه و رفع مشکلات بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، نیازمند تحقیق و پژوهش علمی هستیم تا بر اساس اولویت‌های بازآفرینی در این بافت‌ها، قوانین پاسخگو و پشتیبان نوسازی و برنامه‌ریزی تدوین و تصویب شود (اکبری و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۱۲).

یکی از مشکلات جدی که بسیاری از شهرهای ایران با آن روبه‌رو هستند، بافت‌های فرسوده شهری است. گستردگی این بافت‌ها و ناکارآمدی مکانیزم‌های مواجهه با آنها، این مسئله را به یک چالش اساسی برای برنامه‌ریزان و مدیران شهری در چند دهه اخیر تبدیل کرده است (دردی و خوشاب، ۱۳۹۲: ۲). به دلیل عمومیت این مسئله در بسیاری از شهرهای کشور، دولت و شهرداری‌ها در سالیان اخیر راهکارهای مختلفی را برای احیا و بازسازی این بافت‌ها اجرا کرده‌اند؛ اما حجم عظیم بافت‌های فرسوده و نیمه‌تمام ماندن بسیاری از پروژه‌ها نشان از ناکافی بودن این روش‌ها دارد. در حال 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 و اگر با دیدی جامع به تمام ابعاد و عناصر موضوع فرسودگی شهری نگریسته شود و قرار باشد مهم‌ترین اولویت‌های توسعه در چارچوب مدیریت شهری را تعریف و دسته‌بندی نماییم، فرسودگی شهری و بافت‌های فرسوده در صدر اصلی‌ترین آن‌ها قرار می‌گیرند که نیازمند برخورد صحیح است (قربانی و همکاران، ۱۴۰۲: ۱۵). در این راستا در جهت حل مشکلات گفته شده، سیاست‌های مختلفی ارائه شده است؛ که یکی از رویکردهای کلیدی در فرایند تدوین برنامه جامع بازآفرینی پایدار شهری است (قناد و صرافی، ۱۳۹۸: ۲۱۲). برای مقابله با مشکلات بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، سیاست‌های مؤثر و جامع بازآفرینی ضروری است. فقدان بودجه، نبود تلاش جمعی نهادهای مختلف، ضعف کالبدی و ناپایداری ساختمان‌ها و زیرساخت‌ها، استفاده از مصالح غیراستاندارد، عدم بهره‌مندی از کیفیات مطلوب در ساخت‌وسازها و آسیب‌دیدگی زیست‌بوم‌ها از جمله چالش‌هایی هستند که باید به‌طور جدی به آن‌ها پرداخته شود. برای ارتقاء تاب‌آوری این سکونتگاه‌ها و بهبود کیفیت زندگی ساکنان آن‌ها، تدوین و اجرای سیاست‌های جامع و یکپارچه بازآفرینی ضروری است. این سیاست‌ها باید شامل توسعه زیرساخت‌های پایدار، استفاده از مصالح باکیفیت، بهبود شرایط اقتصادی و اجتماعی ساکنان و همچنین ارتقاء آگاهی و مشارکت جامعه در فرایند بازآفرینی باشد. با تمرکز بر این راهکارها و سیاست‌ها، می‌توان به بازآفرینی موفق بافت‌های فرسوده شهری دست یافت و از این طریق زیست پذیری و کیفیت زندگی شهروندان را بهبود بخشید.

منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران نیز از این قاعده مستثنا نیست در حال حاضر این منطقه از شهر تهران حدود چهار هزار و ۸۲۸ پلاک مسکونی فرسوده دارد. مساحت محدوده شهری منطقه ۲۰ (شهرداری) ۲ هزار و ۶۰۰ هکتار است که ۱۳۷ هکتار از این مساحت در

محدوده بافت فرسوده قرار دارد که ۳۷ هکتار آن معابر و ۱۰۰ هکتار مسکونی است. همچنین هفت هزار و ۷۶۴ پلاک بافت فرسوده در ۱۷ محله شهری وجود دارد که از این میزان ۲ هزار و ۹۳۶ پلاک یعنی بالغ بر ۳۸ درصد تخریب و نوسازی شده‌اند. چهار هزار و ۸۲۸ پلاک معادل ۶۲ درصد نیز فرسوده و نیاز به بازسازی دارد؛ بنابراین بازآفرینی شهری و نوسازی بافت فرسوده در منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران ضروری به نظر می‌رسد. در همسویی با چنین هدف و ضرورتی، این مطالعه سعی دارد تا با روش تحلیل ساختاری عوامل مؤثر بر وضعیت آینده بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران را شناسایی و بررسی کند. این هدف با طرح و تبیین یک پرسش اصلی ردیابی و مطالعه علمی شده است؛

۱. نظام خوشه‌بندی و عوامل کلیدی مؤثر بر وضعیت بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران کدامند؟

مبانی نظری

مشکلات نواحی فرسوده شهری چندوجهی بوده و دارای ابعاد مختلف است. افت منزلت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی‌های کالبدی منجر به کاهش سطح کیفیت زندگی شهری، ضرورت توجه به این نواحی را دوجندان کرده است. دخالت در بافت‌های فرسوده در ابتدا صرفاً کالبدی بود و در توصیه‌نامه‌های اولیه بیشتر بر حفظ اصالت و ارزش‌های تاریخی، کالبدی - معماری و مواد و مصالح تأکید می‌شد (Jose Rua et al, 2019: 3). ما از آنجاکه فرسودگی شهر صرفاً کالبدی نیست و دارای جنبه‌های گوناگونی (اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی-زیستی) می‌باشد. رویکردهای مواجهه با بافت‌های فرسوده و ارائه راه‌حل‌ها را نیز متفاوت کرده است که در این راستا جدیدترین و پذیرفته‌ترین آن بازآفرینی بوده است (Ruijsbroek, 2019: 156).

در این ارتباط رویکرد بازآفرینی شهری بعد از پنج دهه نظریه‌پردازی در حوزه حل مشکلات بافت‌های شهری در دهه ۹۰ میلادی مطرح شد تا به حل چالش میان توسعه و حفاظت در بافت‌های تاریخی بپردازد (زمانی و اسدی، ۱۴۰۱: ۷۲). بازآفرینی شهری یک زمینه متقاطع از سیاست‌های شهری است (Korkmaz & Balaban, 2019: 2) که بر سه مضمون مشارکت، اختلاط و سرمایه اجتماعی، جایگزین شدن مضامین سنتی با مفاهیمی چون هویت، حس مکان و فرهنگ، قدرتمند شدن مشارکت و دسترسی، سالم‌تری و امنیت، سرمایه اجتماعی، رفاه، شادی، کیفیت زندگی و منافع شبکه‌های اجتماعی و به عبارتی اهداف نرم (اجتماعی) در مقابل اهداف سخت (کالبدی) تأکید می‌کند. بازآفرینی شهری پایدار فقط بر ابعاد اقتصادی و فیزیکی فرآیند بازآفرینی متمرکز نیست، بلکه هدف آن ارائه سه بعد اصلی توسعه پایدار به‌طور هم‌زمان برای بازآفرینی است (قربانی و همکاران، ۱۴۰۱: ۴۴).

واژه "بازآفرینی" به معنای «بازتولید طبیعی بخشی از یک موجود زنده که در معرض نابودی قرار گرفته» تعریف شده است (کشاورزی و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۵۷). این واژه از ریشه "بازسازی" گرفته شده و به معنای احیاء، جان دوباره بخشیدن و رشد مجدد است. مفهوم بازآفرینی شهری به معنای متفاوتی در ذهن افراد مختلف تداعی می‌شود و می‌تواند فعالیت‌های گسترده‌ای را شامل شود، از پروژه‌های بزرگ اقتصادی گرفته تا مداخلات محلی برای بهبود کیفیت زندگی. در بریتانیا، نهاد "شراکت انگلیسی" بازآفرینی را به‌عنوان مجموعه‌ای از فعالیت‌های هدفمند معرفی می‌کند که به‌منظور تغییر وضعیت کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محیط‌هایی که بازار نمی‌تواند بدون حمایت دولت به حل مشکلات آنها بپردازد، انجام می‌شوند (CLG, 2008). این مفهوم برای نخستین بار در نیمه اول قرن ۱۴ میلادی به کار برده شد و ابتدا به‌عنوان نوسازی شهری با دیدگاه صرفاً کالبدی مطرح گردید؛ اما با گذشت زمان، مفهوم بازآفرینی شهری توسعه یافت، زیرا فرسودگی شهری تنها به مسائل کالبدی محدود نمی‌شود و شامل انواع فرسودگی‌های اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، کارکردی، بصری و تصویری-مکانی نیز می‌گردد (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۵۲). در جدول شماره (۱)، معنای واژه بازآفرینی به تفکیک هدف، اصول و زمان اقدام آمده است.

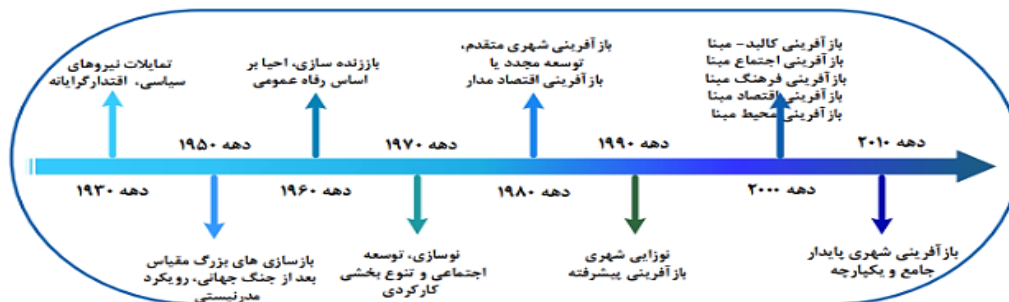
شکل ۱. واژه بازآفرینی شهری به تفکیک معنای لغوی، معنای مفهومی، هدف، اصول و زمان اقدام

واژه	معنای لغوی (معادل)	معنای مفهومی (تعریف)	هدف	اصول	زمان اقدام
بازآفرینی	- بازآفرینی و معاصرسازی - تمدید نسل و از نو سربرآوردن - نو شدن و به روز شدن	- خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیت) قدیم. - ارائه شخصیت و هویت متفاوت.	- بازآفرینی فضا با ویژگی‌های ارزش‌های کهن فضا. - بهسازی، نوسازی و بازسازی - شخصیت و هویت مستقل یافتن	- حفظ ویژگی‌های ارزش‌های شهری - خلق ویژگی‌های جدید و متناسب با نیاز روز. - بازآفرینی ارزش‌های کهنه برای پاسخگویی به نیازهای معاصر	- مستمر و مقطعی و بلندمدت

برگرفته از: کشاورزی و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۵۸

بازآفرینی شهری فرآیندی است که در آن محیط‌های شهری بازسازی می‌شوند و برخی منابع محلی مورد استفاده مجدد قرار می‌گیرند و فرصت جدیدی برای بازنگری در استفاده از فضاها فراهم می‌کند (Evans & Jones, 2008). مفهوم بازآفرینی شهری نیز به یکپارچگی همه‌جانبه بینش و اقدام با هدف حل مشکلات چندوجهی مناطق محروم شهری برای بهبود شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی اشاره دارد (Ercan, 2011: 298).

پیتر رابرتز بازآفرینی شهری را به‌عنوان یک چشم انداز و اقدام جامع و یکپارچه تعریف می‌کند که به دنبال حل مشکلات شهری و ایجاد بهبود پایدار در شرایط اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و زیست‌محیطی منطقه‌ای است که در معرض تغییر یا ارائه فرصت‌هایی برای بهبود است (Robert, 2016). او با تکیه بر شواهدی از تاریخ تغییر شهری، مکانیسم بازآفرینی شهری را در رابطه با تحول سیاست‌های شهری در طول زمان مورد بررسی قرار داد و تفاوت‌های میان مدل‌های توسعه، شاخص‌ها و اهداف را در رابطه با الگوهای ارزش‌های اجتماعی، نگرش‌های سیاسی کشف کرد؛ و قدرت اقتصادی روز او با تثبیت دوره اوایل دهه ۱۹۹۰ تا ۲۰۰۸ به‌عنوان "عصر طلایی بازآفرینی"، استدلال کرد که مدل جدید بازآفرینی شهری "فراتر از اهداف، آرزوها و دستاوردهای" احیای شهری (دهه ۱۹۶۰)، نوسازی شهری (دهه ۱۹۷۰) است. از نظر کراچ و همکاران بازآفرینی شهری با رشد مجدد فعالیت‌های اقتصادی در جاهایی که با رکود مواجه شده، احیای عملکرد اجتماعی در جایی که فاقد آن است، تقویت تعاملات اجتماعی در جایی که محرومیت اجتماعی وجود دارد و احیای کیفیت محیطی یا تعادل اکولوژیکی در جایی که از بین رفته، اشاره دارد (روستا و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۰۳). از دهه ۱۹۹۰ به‌مرور، نظریه شهرهای پایدار با رویکرد بازآفرینی مرتبط شده است؛ بنابراین تعاریفی از بازآفرینی شکل می‌گیرند که به اهداف پایداری نزدیک شده‌اند. در نتیجه، تعاریف بازآفرینی نیز در طول زمان تکامل یافته‌اند و در حال حاضر به‌شدت تحت تأثیر مفاهیم پایداری قرار دارند. از این رو پس از مطرح‌شدن مفاهیم توسعه پایدار، برنامه‌های بازآفرینی شهری در کشورهای توسعه‌یافته، به‌طور فزاینده‌ای با تحریک فعالیت‌های اقتصادی و بهبود محیط‌زیست همراه با سرزندگی اجتماعی و فرهنگی در ارتباط می‌باشند (Colantonio & Dixon, 2009: 20). شکل ۱ رویکردهای غالب مداخله در بافت فرسوده در مقاطع زمانی مختلف را نشان می‌دهد.



شکل ۱. رویکردهای غالب مداخله در بافت فرسوده در مقاطع زمانی مختلف

برگرفته از: قربان لو و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۲

بازآفرینی پایدار شهری، به معنای مجموعه‌ای از اقدامات، سیاست‌ها و فرآیندهای درون‌شهری است که به‌طور هم‌زمان به مشکلات فنی، فضایی و اجتماعی-اقتصادی مرتبط پرداخته و هدف آن کاهش اثرات منفی، خطرات و بهبود کیفیت زیست‌محیطی سیستم‌های شهری، سبک زندگی و دارایی‌ها است (URBACT, 2015: 8). این رویکرد سیاست بازآفرینی، با بهره‌گیری از نظریات اجتماع‌مدار و نگاهی جامع و انعطاف‌پذیر به مسائل شهری، به دنبال دستیابی به نتایج پایدار در بازآفرینی است. بازآفرینی شهری پایدار نه تنها اثرات نامطلوب توسعه شهری بر محیط طبیعی را به حداقل می‌رساند، بلکه چارچوبی سیاسی برای بهبود شرایط اجتماعی و اقتصادی در مناطق شهری فراهم می‌کند. این رویکرد، چشم‌انداز و اقدام یکپارچه‌ای است که منجر به حل معضلات و مسائل شهری می‌شود و هدف اصلی آن، بهبود پایدار در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی بافت‌هایی است که دچار زوال شده‌اند (Roberts & Sykes, 2000: 17).

طبق تعریف لودا، بازآفرینی شهری پایدار نشان می‌دهد که در صورت عدم‌مداخله برای کاهش بافت‌های فرسوده شهری، یک نوع ناپایداری می‌تواند به ایجاد و تشدید نوع دیگری از ناپایداری منجر شود و یک چرخه معیوب کاهش کیفیت را شکل دهد. این چرخه شامل ناپایداری اقتصادی، زیست‌محیطی، اجتماعی و کالبدی است؛ بنابراین، بازآفرینی شهری پایدار به دنبال مقابله با تمامی اشکال ناپایداری از طریق یک برنامه یکپارچه به‌منظور بهبود این چرخه معیوب است (LUDA, 2005: 9).

پیشینه تحقیق

دامنه مطالعات در زمینه بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده در دو دهه اخیر در بخش پژوهش‌های خارجی و داخلی رو به فزونی است که در این رابطه به چند مورد از بروزترین آن‌ها اشاره می‌شود.

قربانی و همکاران (۱۴۰۲)، در مقاله‌ای به تحلیل عوامل مؤثر بر ناپایداری محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی تبریز جهت بازآفرینی پایدار پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که از بین عوامل، سطح سواد نقش مهم‌تری دارد و عوامل بهبود سلسله‌مراتب شبکه‌های ارتباطی، میزان دسترسی به فضای سبز، متمرکز بودن تصمیمات بازآفرینی در مرکز کشور، تورم، عملکرد دستگاه‌های نظارتی، تأثیر اولویت مدیران در مدیریت شهری، تخصیص بودجه دولت، تعیین کاربری زمین با استفاده از استانداردها، اشتغال، قوانین مالیاتی، میزان سرمایه اجتماعی، تراکم خالص جمعیت، میزان تمایل افراد برای سکونت و میزان رضایت از وضعیت پارکینگ به ترتیب در رتبه‌های بعدی قرار دارد.

مستعلی زاده و کریمی (۱۴۰۲)، در مقاله‌ای به بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد پیراشهر تهران با رویکرد حکمروایی نوین پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای نشان داد که وضعیت حکمروایی نوین شهری و بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد در عرصه‌های مطرح‌شده نامطلوب ارزیابی شد و بین این دو متغیر نیز ارتباط معنادار و مثبتی مشاهده شد. همچنین نتایج مدل FAHP نشان داد که در بین ابعاد بازآفرینی، بعد کالبدی بیشترین میزان تأثیرپذیری و بعد زیست‌محیطی نیز کمترین میزان تأثیرپذیری را از حکمروایی نوین شهری به خود اختصاص داده است.

درودی و همکاران (۱۴۰۲)، در پژوهشی به تبیین نقش و جایگاه حکمروایی شهری در فرایند مداخله در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری شهر مشهد پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که در بررسی دوره سی‌ساله (۱۴۰۰-۱۳۷۰) دو رویکرد متفاوت و متمایز تشخیص دادنی است: در دوره اول، رویکرد غالب مداخله در این بافت‌ها، نوسازی توأم با نگاه اقتصادی و پروژه محور، بدون در نظر گرفتن مشارکت ساکنان و اجتماع محلی در این فرایند است؛ در دوره دوم، رویکرد بازآفرینی شهری با نگاه جلب مشارکت ساکنان و اجتماع محلی از طریق تسهیلگری و ایجاد دفاتر توسعه محله و تغییر نگرش در دولت و بخش عمومی از نوسازی و پروژه محوری به بازآفرینی پایدار شهری صورت گرفته است. با توجه به ویژگی‌های کنشگران هر دوره، منافع و علایق متفاوت و همچنین قدرت اثرگذاری بر سایر کنشگران بررسی و تحلیل شده است.

ناهدی آذر و همکاران (۱۴۰۲)، در پژوهشی به بازآفرینی پایدار و خلاق شهری با تأکید بر فعالیت‌های اقتصادی سازگار پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که بهترین و جامع‌ترین روش برای بازآفرینی و طراحی بهتر و بهینه این بافت تاریخی، اقتصاد خلاق و راهکارهای آن است که شامل برندسازی، افزایش ارتباط بین گردشگری و صنایع، ایجاد ارزش‌های اقتصادی، سرمایه‌گذاری، ایجاد

یا تغییر کاربری است، بنابراین استفاده از رویکرد مطلوب و توسعه خلاق اقتصادی در بازآفرینی بافت تاریخی، پویایی و توسعه اقتصادی و فرهنگی آن را در پی خواهد داشت.

صفایی پور و حاجی پور (۱۴۰۱)، در مقاله‌ای به ش تحلیل بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده کلان‌شهر اهواز با رویکرد آینده‌پژوهی و سناریونویسی پرداخته‌اند. نتایج پژوهش آن‌ها نشان داد که متغیرهای حفظ هویت کالبدی و ارتقا و توسعه بهره‌وری اراضی شهری بیشترین تأثیرگذاری بر بافت‌های فرسوده دارند. با بررسی متغیرها بر اساس خروجی نرم‌افزار میک مک، بیانگر ناپایداری این مناطق می‌باشد. علاوه بر این درجه پر شدگی برابر با ۹۶ درصد است و نشان از تأثیر زیاد متغیرها بر یکدیگر و پراکندگی آن‌ها می‌باشد. نتایج بر اساس سناریو ویزارد بیانگر آن است که بازآفرینی بافت‌های فرسوده در وضعیت بحران قرار دارد و احتمال ساماندهی بافت‌های فرسوده از منظر بازآفرینی شهری کم و نیازمند توجه جدی برنامه ریزان و مدیران شهری می‌باشد.

جی ویلیامز (۲۰۲۳)، در مقاله‌ای به بررسی توانمندسازی شیوه‌ها در سیستم بازآفرینی شهر گلاستر توسط هلدینگ‌های پیل، در جنوب غربی بریتانیا پرداخته است. نتایج این مقاله نشان می‌دهد که بسیاری از مقامات محلی در بریتانیا فاقد مهارت و تخصص برای بررسی، ارزیابی و تأیید یا رد طرح‌های برنامه‌ریزی پیچیده هستند و در مورد اسکله‌های گلستر این موضوع شناسایی و اصلاح شد تا روند صحیح دنبال شود.

زی و ژانگ (۲۰۲۱)، در مقاله‌ای به بررسی جامع حکمرانی بازآفرینی شهری برای توسعه تمهیدات حاکمیتی مناسب پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد بازآفرینی شهری در توسعه شهری جهانی عادی شده است؛ بنابراین، **URG** نیز به یک موضوع مهم مدیریت شهری تبدیل می‌شود. **URG** به عنوان یک عالم خرد از حکمرانی شهری و مدیریت عمومی، به طور گسترده با زمینه‌های اقتصادی، سیاسی و اجتماعی مرتبط است. با این حال، مطالعات تجربی هنوز محدود است و بیشتر بر کشورهای توسعه‌یافته متمرکز است.

ژانگ و لیونگ (۲۰۱۹)، در پژوهشی به بررسی بازآفرینی مشارکتی به عنوان تجدید پایدار جامعه میراث ساخته شده در شانگهای چین پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد شانگهای در خصوص حفظ میراث زنده بینش آینده‌نگر در دنبال می‌کند و به جامعه جهانی برای حفاظت از میراث فرهنگی ناملموس ملحق شده است. برخی ممکن است ارتقای رویکرد مشارکتی در توسعه جامعه از طریق حفظ میراث زنده را گامی نزدیک‌تر به باز کردن فضای بیشتری برای دموکراسی بدانند.

کورکماز و بالابان (۲۰۱۹)، در مقاله‌ای پایداری بازآفرینی شهری در ترکیه: بررسی عملکرد پروژه‌های بازآفرینی شهری آنکارای شمالی پرداخته‌اند که نتایج این تحقیق حاکی از آن است که سهم این پروژه در پایداری شهری حداقل بوده و بنابراین تلاش‌های بیشتری برای بهبود پایداری پروژه‌های بازآفرینی شهری در ترکیه مورد نیاز است.

با توجه به بررسی پیشینه مطالعات انجام‌شده قوام‌بخش این فرضیه است که تا به حال عوامل اثرگذار بر وضعیت آینده بازآفرینی پایدار شهری در بافت‌های فرسوده با استفاده از روش تحلیل ساختاری انجام نگرفته است که نوآوری این پژوهش در قیاس با این مطالعات محسوب می‌شود.

روش تحقیق

پژوهش حاضر، با رویکرد آینده‌پژوهی به شناسایی مهم‌ترین عوامل مؤثر بر وضعیت بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران می‌پردازد. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی، از نظر روش ترکیبی از روش‌های اسنادی و پیمایشی و از نظر ماهیت بر اساس روش‌های جدید علم آینده‌پژوهی، تحلیلی و اکتشافی است که با به‌کارگیری ترکیبی از مدل‌های کمی و کیفی انجام گرفته است. در تهیه عوامل مورد مطالعه از روش مطالعات اسنادی و داده‌های تجربی روش پیمایشی بر اساس روش دلفی استفاده شده است. برای انتخاب تیم دلفی چون هدف تعمیم نتایج نیست، از روش نمونه‌گیری هدفمند یا قضاوتی استفاده شده است.

1Williams

2Xie & Zhuang

3Zhong X, Leung

4Cansu Korkmaz and Osman Balaban

معیارهای انتخاب خبرگان، جامعه محلی و گردشگران، تسلط نظری، تجربه عملی، تمایل و توانایی مشارکت در پژوهش و دسترسی است. نکته قابل توجه در تعیین تعداد خبرگان و متخصصین، کسب اطمینان از جامعیت دیدگاه‌های مختلف در پژوهش می‌باشد. تعداد جامعه آماری شرکت‌کننده در تحلیل ساختاری مقالات بررسی شده معمولاً بین ۱۴ الی ۳۰ نفر انتخاب شده است (اکبری و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۸۹). با توجه به معیارهای فوق، در نهایت تعداد ۳۰ نفر از خبرگان و متخصصین حوزه شهری برای شرکت و همکاری در فرآیند پژوهش انتخاب شده است. در پردازش اطلاعات از روش تحلیل اثرات متقابل ساختاری در نرم‌افزار MICMAC استفاده شده است. با استفاده از روش دلفی تعداد ۳۶ عامل اولیه در قالب ۵ بعد شناسایی شده است (جدول ۱).

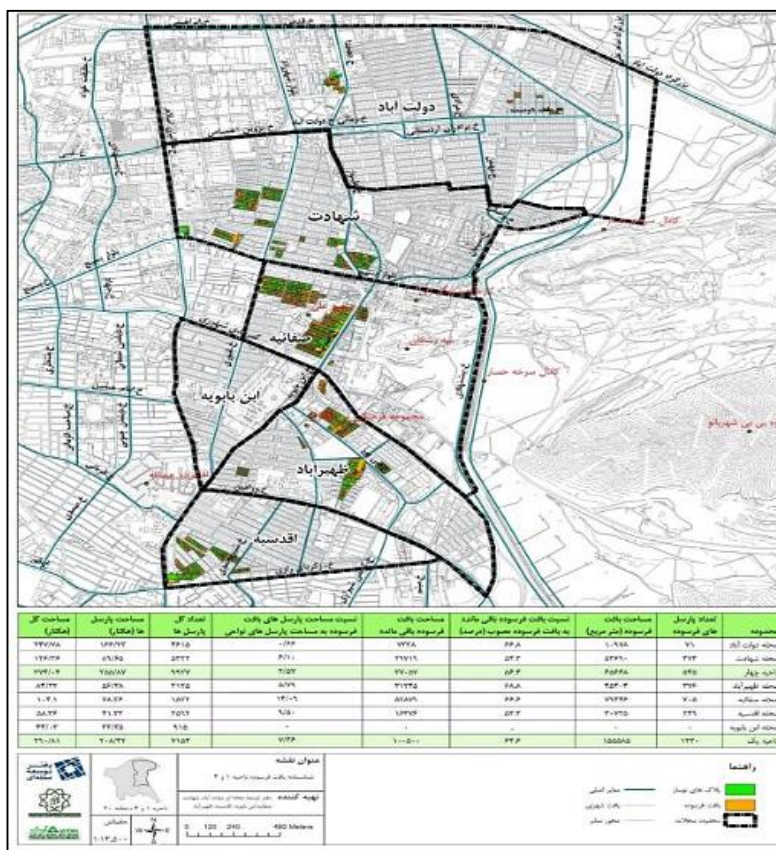
جدول ۱. عوامل اولیه تأثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران

ابعاد	عامل‌ها
اقتصادی	Var01. ایجاد فرصت‌های شغلی، Var02. توسعه زیرساخت‌های اقتصادی، Var03. جذب سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی، Var04. ارائه مشوق‌های مالیاتی و بیمه‌ای، Var05. تقویت اقتصاد محلی، Var06. توسعه کارآفرینی، Var07. ارائه برنامه‌های حمایتی برای افراد کم‌درآمد، Var08. تنوع‌بخشی به فعالیت‌های اقتصادی
	Var09. افزایش مشارکت مردمی، Var10. تقویت انسجام اجتماعی، Var11. ایجاد حس تعلق مکان، Var12. ارتقای سطح سواد و آموزش، Var13. بهبود کیفیت مسکن، Var14. دسترسی به خدمات بهداشتی، Var15. کاهش جرم و جنایت، Var16. توانمندسازی ساکنین، Var17. ارتقای عدالت اجتماعی، Var18. ایجاد فضاهای ورزشی و تفریحی، Var19. جذب و حفظ سرمایه انسانی
کالبدی	Var20. ایجاد فضای سبز، Var21. حفظ و احیای بافت تاریخی، Var22. اصلاح شبکه معابر، Var23. ایجاد زیرساخت‌های حمل‌ونقل، Var24. مدیریت کارآمد ترافیک، Var25. تشویق به جمع‌بافت‌های فرسوده ریزدانه، Var26. مقاوم‌سازی بناها در برابر حوادث طبیعی، Var27. ایجاد شبکه و دفع آب‌های سطحی
مدیریتی	Var28. افزایش نقش تسهیل‌گری دولت، Var29. رعایت اصول و ضوابط شهرسازی، Var30. قانون‌گذاری مناسب، Var31. بسترسازی جهت ورود بخش خصوصی، Var32. نظارت و ارزیابی در حین ساخت‌وسازها
زیست‌محیطی	Var33. مصرف بهینه منابع، Var34. کاهش آلودگی هوا، آب‌و‌خاک، Var35. توسعه فناوری‌های محیطی و مدیریت پسماند، Var36. ترویج استفاده از انرژی‌های تجدید پذیر

برگرفته از: اکبری و همکاران، ۱۳۹۹، رسولی و همکاران، ۱۴۰۰، روستا و همکاران، ۱۴۰۰، کشاورزی و همکاران، ۱۴۰۱ و مطالعات کتابخانه‌ای نگارندگان، ۱۴۰۳

قلمرو تحقیق

منطقه ۲۰ تهران، به‌عنوان نقطه هویتی، مذهبی و شناسنامه‌ای پایتخت، با دارا بودن عناصر فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی متعدد، یکی از مهم‌ترین و حساس‌ترین نقاط شهری به شمار می‌رود. با این حال، برخی از محلات این منطقه به دلیل قدمت زیاد به بافت‌های فرسوده شهری تبدیل شده‌اند. کمبود امکانات و خدمات شهری، نفوذ مهاجرین عمدتاً افغانستانی و پاکستانی و عدم توجه مدیریت شهری به بازآفرینی این محلات، باعث شده بخش زیادی از ساکنان قدیمی منطقه را ترک کنند و واحدهای مسکونی متروکه یا محل اسکان مهاجرین شوند. بر اساس معیارهای شورای عالی شهرسازی و معماری سطحی معادل ۹۸ هکتار بافت فرسوده نوع سوم (سه شرطی) در سطح منطقه ۲۰ وجود دارد که نیازمند مداخله عاجل و فوری خواهد بود. بافت فرسوده و ارگانیک محدوده اطراف حرم حضرت عبدالعظیم (ع) به مساحت ۱۴۴ هکتار که بخش‌هایی از آن در نقشه شورای عالی شهرسازی و معماری شناسایی شده است. بافت فرسوده مسئله‌دار مسکونی و کارگاهی واقع در محدوده ارز شمند تاریخی چشمه‌علی و برج طغرل به مساحت ۹۱ هکتار که در این محدوده نیز بخش‌هایی از بافت فرسوده در نقشه شورای عالی شناسایی شده است. بافت فرسوده و مسئله‌دار (کارگاهی و صنعتی) شمال منطقه ۲۰ و کوی جوانمرد قصاب به مساحت ۲۳۱ هکتار (قربان لو و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۴-۲۵).



شکل ۲. نقشه بافت فرسوده منطقه ۲۰ کلان شهر تهران
برگرفته از: قربان لو و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۵

یافته‌ها

تحلیل کلی محیط سیستم: جدول شماره (۲)، برآیند اثرات متقابل ۳۶ عامل تأثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان شهر تهران را بر اساس تشکیل ماتریس ۳۶×۳۶ نشان می‌دهد. نتایج این جدول بیانگر تعداد تکرار ۲ بار و درجه پرشدگی ۹۱/۱۰ در صد است که نشان می‌دهد عوامل انتخاب شده تأثیر زیادی بر هم داشته است. از مجموع ۱۱۸۲ رابطه قابل ارزیابی در ماتریس، ۱۱۶ رابطه عدد صفر است؛ این مقدار بدان معناست که عوامل عامل بر همدیگر تأثیر نداشته و یا از همدیگر متأثر نشده است. ۱۸۰ رابطه با مقدار یک دارای تأثیر ضعیف نسبت به هم و ۴۰۰ رابطه با عدد ۲ دارای روابط اثرگذاری نسبتاً قوی است. به‌علاوه، ۶۰۰ رابطه عدد ۳ دارد و این به معنای آن است که روابط عوامل کلیدی بسیار زیاد بوده و از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری زیادی برخوردارند.

جدول ۲. تحلیل اولیه داده‌های ماتریس و اثرات متقابل عوامل

شاخص	اندازه ماتریس	تعداد تکرار	تعداد صفر	تعداد یک	تعداد دو	تعداد سه	مجموع	درجه پرشدگی
مقدار	۳۶	۲	۱۱۶	۱۸۰	۴۰۰	۶۰۰	۱۱۸۲	۹۱/۲۱

برگرفته از: مطالعات کتابخانه‌ای نگارندگان، ۱۴۰۲

ماتریس این پژوهش بر اساس عوامل آماری با ۲ بار چرخش از مطلوبیت و بهینه‌شدگی ۱۰۰ در صد برخوردار است که حاکی از روایی بالایی پرسشنامه و پاسخ‌های آن دارد (جدول ۳).

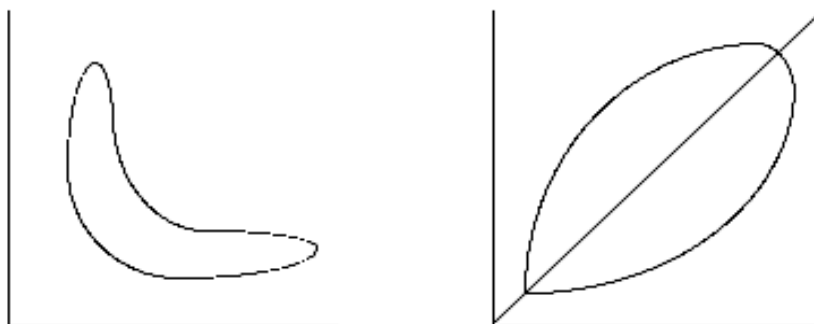
جدول ۳. درجه مطلوبیت و بهینه‌شدگی ماتریس

چرخش	تأثیرگذاری	تأثیرپذیری
۱	۹۸٪	۹۸٪
۲	۱۰۰٪	۱۰۰٪

برگرفته از: مطالعات کتابخانه‌ای نگارندگان، ۱۴۰۲

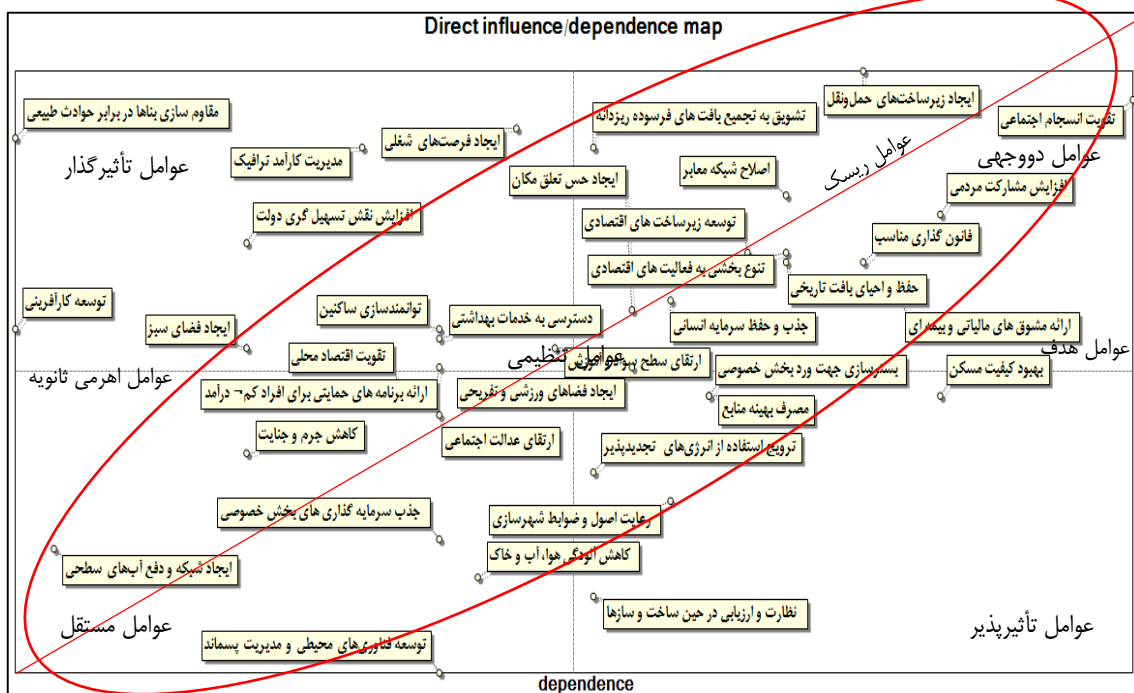
ارزیابی پلان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل تأثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران

الگوی توزیع عوامل تأثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران بر روی صفحه پراکندگی حاکی از میزان پایداری یا ناپایداری سیستم است. در روش تحلیل اثرات متقابل ساختاری با نرم‌افزار *MCMAC* در مجموع دو مدل عمومی پراکندگی وجود دارد که به سیستم‌های پایدار و ناپایدار معروف است. در مدل سیستم پایدار پراکندگی متغیرها به صورت L_1 است؛ در این مدل برخی متغیرها دارای اثرگذاری بالا و برخی دارای اثرپذیری بالا است؛ اما در سیستم‌های ناپایدار وضعیت پیچیده‌تر است؛ در این سیستم نیروهای بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده پیرامون محور قطری صفحه پراکنده است و در بیشتر مواقع حالت بینابین از اثرگذاری و اثرپذیری دارد که شناسایی عوامل کلیدی را دشوار می‌سازد (شکل‌های ۵ و ۶).



شکل ۵. سیستم ناپایدار شکل ۶. سیستم پایدار

شکل شماره (۷)، الگوی پراکندگی عوامل تأثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران را نشان می‌دهد. این الگوی پراکندگی به‌طور کلی بیانگر وضعیت یک سیستم ناپایدار است. عوامل مورد مطالعه به جزء چند عامل که دارای اثرگذاری بالا در سیستم است عموماً با وضعیت تقریباً مشابهی در اطراف محور قطری استقرار یافته‌اند.



شکل ۷. پراکندگی عوامل تأثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران
برگرفته از: مطالعات کتابخانه‌ای نگارندگان، ۱۴۰۳

جدول ۴. میزان تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم عامل‌ها بر یکدیگر

رتبه	عامل	تأثیرگذاری مستقیم	عامل	تأثیرپذیری مستقیم	عامل	تأثیرگذاری غیرمستقیم	عامل	تأثیرپذیری غیرمستقیم
1	Var28	377	Var10	330	Var23	372	Var10	328
2	Var01	366	Var09	312	Var10	362	Var13	313
3	Var10	355	Var13	312	Var01	351	Var09	311
4	Var26	352	Var04	309	Var25	349	Var04	305
5	Var02	348	Var23	305	Var26	348	Var30	305
6	Var25	348	Var30	305	Var24	344	Var23	302
7	Var22	330	Var08	298	Var22	326	Var08	299
8	Var09	323	Var21	298	Var09	320	Var21	298
9	Var23	312	Var22	298	Var02	311	Var22	298
10	Var06	309	Var02	294	Var28	311	Var02	293
11	Var08	309	Var31	291	Var08	307	Var33	291
12	Var21	305	Var33	291	Var21	305	Var31	290
13	Var30	305	Var19	287	Var30	300	Var29	288
14	Var04	291	Var29	287	Var19	292	Var19	287
15	Var19	291	Var11	284	Var04	292	Var18	284
16	Var11	287	Var18	284	Var11	286	Var11	283
17	Var24	280	Var25	280	Var06	278	Var32	283
18	Var16	280	Var32	280	Var14	278	Var36	282
19	Var14	276	Var36	280	Var16	277	Var25	280
20	Var12	273	Var12	276	Var20	273	Var12	275
21	Var20	273	Var01	273	Var18	269	Var01	274
22	Var07	266	Var34	269	Var12	266	Var34	269
23	Var18	266	Var03	266	Var07	263	Var14	269
24	Var05	258	Var07	266	Var13	262	Var17	266
25	Var13	255	Var14	266	Var05	256	Var35	266

رتبه	عامل	تأثیر گذاری مستقیم	عامل	تأثیر پذیری مستقیم	عامل	تأثیر گذاری غیر مستقیم	عامل	تأثیر پذیری غیر مستقیم
26	Var31	255	Var16	266	Var17	254	Var07	265
27	Var33	255	Var17	266	Var31	253	Var03	265
28	Var17	248	Var35	266	Var33	245	Var16	264
29	Var15	233	Var05	262	Var15	245	Var05	261
30	Var36	226	Var24	258	Var36	228	Var24	258
31	Var29	215	Var15	248	Var29	212	Var20	251
32	Var03	201	Var20	248	Var03	210	Var15	248
33	Var27	197	Var28	248	Var27	204	Var28	248
34	Var34	186	Var27	230	Var34	189	Var27	230
35	Var32	179	Var06	226	Var32	188	Var06	228
36	Var35	151	Var26	226	Var35	157	Var26	226

برگرفته از: مطالعات کتابخانه‌ای نگارندگان، ۱۴۰۲

خوشه‌بندی عوامل تأثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران

عوامل تأثیرگذار: این دسته از عامل‌ها بیانگر کلیدی‌ترین عوامل دارای اهمیت راهبردی در بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده در منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران است. با توجه به عدم پایداری و وضعیت بازآفرینی بافت‌های فرسوده این شهر تعداد خیلی کمی از عامل‌ها در این ناحیه قرار دارند. این عامل‌ها شامل جذب سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی، ترویج مشارکت عمومی در تصمیم‌گیری‌های شهری، تسهیلات بخشی ارتقاء ارتباطات اجتماعی در فضاهای عمومی، بسترسازی جهت ورود بخش خصوصی، تشویق و حمایت از فعالیت‌های مردمی و انجمن‌های محلی و بهبود تأسیسات و تجهیزات زیرساختی است (جدول ۵). عامل فوق بیشترین تأثیرگذاری و کمترین تأثیرپذیری دارند و به‌عنوان بحرانی‌ترین عامل، وضعیت کلان و تغییرات سیستم به عملکرد آن وابسته است. عوامل تأثیرگذار ورودی سیستم محسوب می‌شود و توسط سیستم قابل کنترل نیست؛ زیرا خارج از سیستم قرار دارد و به‌صورت عوامل باثبات عمل می‌کند.

عوامل دوگانه: این عامل‌ها هم‌زمان به‌صورت تأثیرپذیر و تأثیرگذار عمل می‌کند. در مجموع ۱۵ عامل تأثیرگذار بر وضعیت آینده بازآفرینی بافت‌های فرسوده در منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران، جزو عوامل دوگانه است که هم اثرگذار و هم اثرپذیر است. آن‌ها چنانچه در جدول (۵) ملاحظه می‌شود شامل توسعه زیرساخت‌های اقتصادی، ارائه مشوق‌های مالیاتی و بیمه‌ای، تنوع‌بخشی به فعالیت‌های اقتصادی، افزایش مشارکت مردمی، تقویت انسجام اجتماعی، ایجاد حس تعلق مکان، بهبود کیفیت مسکن، توانمندسازی ساکنین، ایجاد فضاهای ورزشی و تفریحی، جذب و حفظ سرمایه انسانی، حفظ و احیای بافت تاریخی، اصلاح شبکه معابر، ایجاد زیرساخت‌های حمل‌ونقل، تشویق به تجمیع بافت‌های فرسوده ریزدانه و قانون‌گذاری مناسب است. هرگونه تغییر و تحول این عامل‌ها می‌تواند پایداری سیستم را تحت‌الشعاع قرار دهد. این نیروها خود به دودسته عوامل ریسک و عوامل هدف به شرح زیر تقسیم می‌شود:

- ۱- عوامل ریسک: عوامل ریسک ظرفیت بسیار بالایی برای تبدیل شدن به بازیگران کلیدی در سیستم دارد؛ زیرا به علت ماهیت ناپایدار، پتانسیل تبدیل شدن به نقطه انفعال سیستم را دارد. عاملی در این ناحیه قرار گرفته است.
- ۲- عوامل هدف: هیچ عاملی در این ناحیه قرار نگرفته است. این عامل بیش از آنکه تأثیرگذار باشد، تأثیرپذیر است و می‌توان آن را با ضریب قطعیت قابل قبول، به‌عنوان نتیجه تکامل سیستم شناسایی و معرفی کرد. با دست‌کاری این عامل می‌توان به تغییرات و تکامل سیستم در جهت موردنظر دست‌یافت؛ بنابراین، بیش از آنکه نتیجه‌ای از پیش تعیین‌شده را به نمایش بگذارد، نمایانگر اهداف ممکن در سیستم است.

عوامل تأثیرپذیر: عوامل این ناحیه تأثیرگذاری پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا در سیستم دارند که به تکامل عوامل تأثیرگذار تأثیرگذارند. عوامل تأثیرپذیر بسیار حساس و خروجی سیستم به شمار می‌روند. عوامل رعایت اصول و ضوابط شهرسازی، بسترسازی جهت ورد بخش خصوصی، نظارت و ارزیابی در حین ساخت‌وسازها، مصرف بهینه منابع و ترویج استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر در این ناحیه قرار گرفته است.

عوامل مستقل: جذب سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی، تقویت اقتصاد محلی، کاهش جرم و جنایت، ارتقای عدالت اجتماعی، ایجاد شبکه و دفع آب‌های سطحی، کاهش آلودگی هوا، آب‌و‌خاک، توسعه فناوری‌های محیطی و مدیریت پسماند عوامل مستقل و

مستثنا سیستم است. این نیروهای عامل از سایر عوامل سیستم تأثیر چندانی نمی‌پذیرد و بر آنها نیز تأثیر کمی دارد و یا بی‌تأثیر است. آنها ارتباط کمی با سیستم دارد، زیرا نه باعث توقف عامل اصلی و نه باعث تکامل و پیشرفت یک عامل در سیستم می‌شود.

– عوامل «اهرمی ثانویه»: این عامل‌ها با وجود این که کاملاً مستقل هستند، بیش از آنکه تأثیرپذیر باشند، تأثیرگذارند. آن‌ها در قسمت جنوب غربی نمودار و بالای خط قطری قرار دارند و می‌توانند به‌عنوان نقاطی جهت سنجش و به‌عنوان معیار، به کار روند. عاملی در این ناحیه قرار نگرفته است.

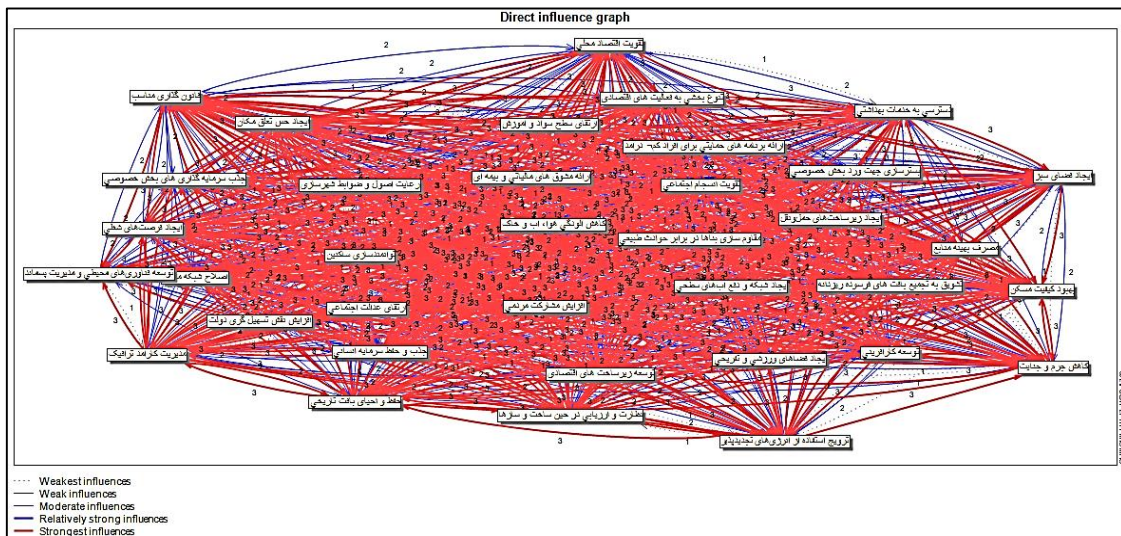
– عوامل «تنظیم‌کننده»: این عامل‌ها در نزدیکی مرکز ثقل نمودار قرار دارند. آن‌ها می‌توانند به‌صورت پی‌درپی به‌عنوان «اهرمی ثانویه»، «اهداف ضعیف» و «عوامل ریسک ثانویه» عمل نمایند. عامل ارتقای سطح سواد و آموزش در این ناحیه قرار گرفته است.

جدول ۵. خوشه‌بندی عوامل تأثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران

نوع عامل	عامل‌ها
تأثیرگذار	جذب سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی، ترویج مشارکت عمومی در تصمیم‌گیری‌های شهری، تسهیلات بخشی ارتقاء ارتباطات اجتماعی در فضاهای عمومی، بسترسازی جهت ورود بخش خصوصی، تشویق و حمایت از فعالیت‌های مردمی و انجمن‌های محلی و بهبود تأسیسات و تجهیزات زیرساختی
دوگانه	توسعه زیرساخت‌های اقتصادی، ارائه مشوق‌های مالیاتی و بیمه‌ای، تنوع‌بخشی به فعالیت‌های اقتصادی، افزایش مشارکت مردمی، تقویت انسجام اجتماعی، ایجاد حس تعلق مکان، بهبود کیفیت مسکن، توانمندسازی ساکنین، ایجاد فضاهای ورزشی و تفریحی، جذب و حفظ سرمایه انسانی، حفظ و احیای بافت تاریخی، اصلاح شبکه معابر، ایجاد زیرساخت‌های حمل‌ونقل، تشویق به تجمع بافت‌های فرسوده ریزدانه و قانون‌گذاری مناسب
تنظیمی	ارتقای سطح سواد و آموزش
تأثیرپذیر	رعایت اصول و ضوابط شهرسازی، بسترسازی جهت ورود بخش خصوصی، نظارت و ارزیابی در حین ساخت‌وسازها، مصرف بهینه منابع و ترویج استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر
مستقل	جذب سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی، تقویت اقتصاد محلی، کاهش جرم و جنایت، ارتقای عدالت اجتماعی، ایجاد شبکه و دفع آب‌های سطحی، کاهش آلودگی هوا، آب‌و‌خاک، توسعه فناوری‌های محیطی و مدیریت پسماند
هدف	–
ریسک	–

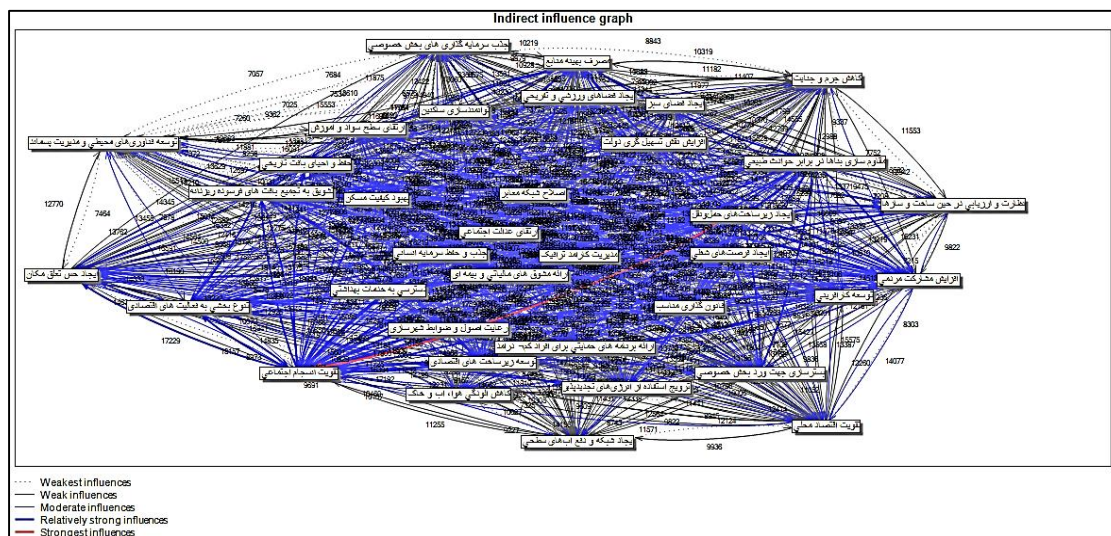
برگرفته از: مطالعات کتابخانه‌ای نگارندگان، ۱۴۰۳

شکل‌های ۵ و ۶ نمایش گرافیکی عوامل مورد مطالعه را نشان می‌دهد. در این شکل‌ها تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم عوامل بر سایر عوامل سیستم مشخص شده است. چگونگی تأثیرگذاری عامل‌ها به صورت ضعیف‌ترین تأثیر، تأثیرات ضعیف، تأثیرات میانه، تأثیرات قوی و قوی‌ترین تأثیرات است.



شکل ۸. روابط مستقیم بین متغیرها (از بسیار ضعیف تا بسیار قوی)

برگرفته از: مطالعات کتابخانه‌ای نگارندگان، ۱۴۰۳



شکل ۹. روابط غیرمستقیم بین متغیرها (از بسیار ضعیف تا بسیار قوی)

برگرفته از: مطالعات کتابخانه‌ای نگارندگان، ۱۴۰۳

عوامل کلیدی تأثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران از میان ۳۶ نیروی پیش‌برنده، ۱۱ عامل در تأثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده در منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران اثر کلیدی بیشتری دارند که افزایش نقش تسهیلگری دولت، ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت انسجام اجتماعی، مقاومت‌سازی بناها در برابر حوادث طبیعی، توسعه زیرساخت‌های اقتصادی، تشویق به تجمیع بافت‌های فرسوده ریزدانه، اصلاح شبکه معابر، افزایش مشارکت مردمی، ایجاد زیر ساخت‌های حمل‌ونقل، توسعه کارآفرینی و تنوع‌بخشی به فعالیت‌های اقتصادی هستند. این نیروها از نظر عملکرد سیستمی نقش تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری اندک را در محیط سیستم با هدف ارتقای کیفیت زندگی در بافت‌های مورد مطالعه ایفاء می‌کند و در نتیجه مؤثرترین و کلیدی‌ترین عامل‌ها محسوب می‌شود (جدول ۶).

جدول ۶. عوامل کلیدی تأثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران

عوامل کلیدی (مستقیم و غیرمستقیم)		
رتبه	عامل	تأثیرگذاری مستقیم / تأثیرگذاری غیرمستقیم
۱	افزایش نقش تسهیلگری دولت	۳۷۷ / ۳۱۱
۲	ایجاد فرصت‌های شغلی	۳۶۶ / ۳۵۱
۳	تقویت انسجام اجتماعی	۳۵۵ / ۳۶۲
۴	مقاومت‌سازی بناها در برابر حوادث طبیعی	۳۵۲ / ۳۴۸
۵	توسعه زیرساخت‌های اقتصادی	۳۴۸ / ۳۱۱
۶	تشویق به تجمیع بافت‌های فرسوده ریزدانه	۳۴۸ / ۳۴۹
۷	اصلاح شبکه معابر	۳۳۰ / ۳۲۶
۸	افزایش مشارکت مردمی	۳۲۳ / ۳۲۰
۹	ایجاد زیرساخت‌های حمل‌ونقل	۳۱۲ / ۳۷۲
۱۰	توسعه کارآفرینی	۳۰۹ / ۲۷۸
۱۱	تنوع‌بخشی به فعالیت‌های اقتصادی	۳۰۹ / ۳۰۷

برگرفته از: مطالعات کتابخانه‌ای نگارندگان، ۱۴۰۳

بررسی مقادیر روابط غیرمستقیم عوامل کلیدی در جدول ۶ حاکی از آن است که مقادیر رتبه‌ای تأثیرات مستقیم عوامل کلیدی، در تأثیرات غیرمستقیم با تغییرات اندک تکرار شده است.

بحث و نتیجه‌گیری

هدف بازآفرینی پایدار شهری به‌عنوان یک رویکرد در برنامه‌ریزی شهری، بهبود و احیای بافت‌های فرسوده شهری است به‌گونه‌ای که توسعه‌ای همه‌جانبه، متوازن و پایدار را تضمین کند. این فرآیند بهبود نه‌تنها بر جنبه‌های کالبدی بلکه بر ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی تمرکز دارد. هدف نهایی بازآفرینی پایدار، ایجاد محیطی باکیفیت برای زندگی، کار و فعالیت‌های اجتماعی است که بتواند نیازهای فعلی جامعه را برآورده کند و درعین حال منابع را برای نسل‌های آینده حفظ نماید.

این مقاله عوامل و نیروهای عامل مؤثر بر وضعیت بازآفرینی پایدار شهری بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران را شناسایی و خوشه‌بندی کرده است. کاربست این عامل‌ها به‌عنوان بستر ساز و راهنمای ارتقای کیفیت زندگی و زیست‌پذیری این بافت‌ها، بسیار اهمیت دارد. نتایج این مقاله نشان می‌دهد الگوی کلی پراکندگی پیرامون‌های توسعه از نظر تحلیل اثرات متقابل، در مجموع بیانگر وضعیت یک سیستم محیطی ناپایدار است که در آن عوامل توسعه از نظر اثرگذاری و اثرپذیری، حالت پیچیده و بینابین دارد. وضعیت خوشه‌بندی عامل‌ها گویای تمرکز خوشه‌ای در عوامل مستقل است. از میان ۳۶ نیروی عامل، ۱۱ عامل در تأثیرگذار بر وضعیت آینده بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ اثر کلیدی بیشتری دارند که شامل افزایش نقش تسهیلات دولتی، ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت انسجام اجتماعی، مقاومت‌سازی بناها در برابر حوادث طبیعی، توسعه زیرساخت‌های اقتصادی، تشویق به تجمیع بافت‌های فرسوده ریزدانه، اصلاح شبکه معابر، افزایش مشارکت مردمی، ایجاد زیرساخت‌های حمل‌ونقل، توسعه کارآفرینی و تنوع‌بخشی به فعالیت‌های اقتصادی هستند. نتایج این پژوهش در رابطه با تقویت انسجام اجتماعی با یافته‌های پژوهش قربان لو و همکاران (۱۴۰۱)، همسو می‌باشد.

امروزه فقر شدید ساکنان مهم‌ترین مشکل احیای بافت فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران است و مشکلاتی مانند کهولت سن و تفکر سنتی ساکنان، عدم داشتن سند ثبتی املاک، تنگ بودن معابر، اوقافی بودن اکثر املاک باعث کندی روند ساخت‌وساز در این منطقه شده است. در کنار فقر شدید ساکنان و نبود مدیریت یکپارچه دستگاه‌های متولی را از دیگر مشکلات مهم در این زمینه است. همچنین در خصوص واگذاری انشعابات، کمبود منابع مالی در بانک‌های عامل و نبود رغبت در میان سازندگان و انبوه‌سازان به کار در محلات بافت فرسوده باعث شده که سالانه تنها سه درصد از بافت فرسوده شهری احیاء شود. بیشتر ساکنان و مالکان محلات فرسوده شهری سن بالا، تفکر سنتی و مذهبی دارند، ابراز داشت: این عوامل سد بزرگی در مسیر نو سازی است به این صورت که افراد به محلات خود تعلق خاطر خاصی به دلیل وجود حرم عبدالعظیم (ع) دارند و به‌هیچ‌عنوان دوست ندارند از آن محله حتی به صورت موقت خارج شوند و از طرفی هم چون سن بالا دارند بانک‌های عامل به‌هیچ‌عنوان تمایلی جهت ارائه تسهیلات به آنان ندارند. در راستای تسهیل فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ در سال‌های اخیر بسته‌های جهت فراهم‌سازی بستر همکاری مالکان بافت فرسوده و جلب مشارکت آنها را از وظایف مدیریت شهری برشمرد و ابراز داشت: ارائه گردیده است که شامل تخفیف‌های ۱۰۰ درصدی صدور پروانه و هزینه انشعابات، تسهیلات بانکی، پرداخت ودیعه مسکن، تراکم و پارکینگ تشویقی است. برای بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده منطقه ۲۰ کلان‌شهر تهران، باید به مجموعه‌ای از راهکارهای چندجانبه و جامع توجه کرد که بتواند نیازهای اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و زیرساختی را پوشش دهند. در ادامه، راهکارهای پیشنهادی برای بازآفرینی پایدار این بافت‌ها ارائه می‌شود:

۱. راهکارهای اقتصادی

- تسهیل سرمایه‌گذاری: ایجاد مشوق‌های مالیاتی و کاهش بوروکراسی برای جذب سرمایه‌گذاری در پروژه‌های بازآفرینی.
- توسعه کسب‌وکارهای محلی: حمایت از کارآفرینی و کسب‌وکارهای کوچک و متوسط برای افزایش اشتغال و رونق اقتصادی.
- ایجاد فرصت‌های شغلی جدید: برنامه‌ریزی برای ایجاد مراکز آموزشی و مهارت‌آموزی جهت توانمندسازی نیروی کار محلی.

۲. راهکارهای اجتماعی

- تقویت انسجام اجتماعی: ایجاد فضاهای عمومی و مراکز فرهنگی برای افزایش تعاملات اجتماعی و تقویت حس همبستگی میان ساکنان.

- مشارکت مردمی: تشکیل کمیته‌های محلی برای جلب مشارکت ساکنان در تصمیم‌گیری‌ها و اجرای پروژه‌های بازآفرینی.
- ترویج فعالیت‌های فرهنگی و هنری: برگزاری رویدادهای فرهنگی و هنری برای جذب توجه و تقویت هویت محلی.

۳. راهکارهای زیست‌محیطی

- مقاوم سازی و نو سازی بناها: اجرای پروژه‌های مقاوم سازی و نو سازی ساختمان‌ها با استفاده از فناوری‌های پایدار و مصالح بومی.

- افزایش فضاهای سبز: ایجاد پارک‌ها، باغ‌ها و فضاهای سبز برای بهبود کیفیت محیط‌زیست و افزایش سلامت عمومی.

- مدیریت پسماند و آب: تدوین برنامه‌های جامع مدیریت پسماند و بهینه‌سازی مصرف آب برای کاهش اثرات زیست‌محیطی.

۴. راهکارهای زیرساختی

- بهبود شبکه حمل‌ونقل: توسعه و بهبود زیرساخت‌های حمل‌ونقل عمومی و ایجاد مسیرهای پیاده‌رو و دوچرخه‌سواری.

- اصلاح شبکه معابر: به‌روزرسانی و بهبود شبکه‌های معابر برای افزایش دسترسی و کاهش ترافیک.

- توسعه زیرساخت‌های فناوری: فراهم سازی زیرساخت‌های فناوری اطلاعات و ارتباطات برای ارتقای خدمات شهری و جلب مشارکت دیجیتال.

۵. راهکارهای مدیریتی و سیاست‌گذاری

- تقویت نقش تسهیله‌گری دولت: دولت باید نقش فعالی در تسهیل فرآیند بازآفرینی و حمایت از پروژه‌های توسعه‌ای ایفا کند.

- ایجاد چارچوب قانونی: تدوین و تصویب قوانین و مقررات حمایتی برای تسهیل بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده.

- تدوین برنامه‌های جامع بازآفرینی: ایجاد برنامه‌های جامع و راهبردی برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده با همکاری تمامی ذینفعان.

۶. راهکارهای آموزشی و فرهنگی

- توسعه مراکز آموزشی و فرهنگی: ایجاد مراکز آموزشی و فرهنگی برای افزایش سطح آموزش و آگاهی ساکنان.

- آموزش مهارت‌های نوین: برگزاری دوره‌های آموزشی مهارت‌های نوین و کاربردی برای افزایش توانمندی ساکنان.

- حفظ و ترویج میراث فرهنگی: حفظ و احیای میراث فرهنگی و تاریخی منطقه به‌عنوان یکی از ارکان هویتی و جذابیت‌های گردشگری.

حامی مالی

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

سهام نویسندگان

این مقاله مستخرج از کار گروهی 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 اول صورت گرفته است.

تضاد منافع

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

تقدیر و تشکر

نویسندگان، از همه افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکتشان در این مقاله تشکر و قدردانی می‌نمایند.

منابع

- اکبری، مجید، طاهرپور، فاطمه، بوستان احمدی وحید و فولادی، عاطفه. (۱۳۹۹). مدل سازی ساختاری - تفسیری عوامل مؤثر بر توسعه گردشگری مذهبی در ایران با رویکرد آینده‌پژوهی. نشریه گردشگری و توسعه، ۹(۴)، ۲۸۵-۲۹۶.
<https://doi.org/10.22034/jtd.2019.194595.1783>
- اکبری، نیوشا، طغیان، شیرین، عندلیب، علیرضا، محمدی، محمود. (۱۳۹۹). سنجش اولویت ابعاد تاب‌آوری در قوانین بازآفرینی بافت‌های فرسوده (مورد مطالعه: محله سیروس، تهران). فصلنامه علوم محیطی، ۱۸(۲)، ۱۳۰-۱۱۱.
<https://doi.org/10.29252/envs.18.2.111>
- درودی، محمدهادی، حاتمی نژاد، حسین، زنگنه شهرکی، سعید، پوراحمد، احمد. (۱۴۰۲). تبیین نقش و جایگاه حکمروایی شهری در فرایند مداخله در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (نمونه مورد مطالعه: شهر مشهد). جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۲۱(۲)، ۱۴۱-۱۶۸.
<https://doi.org/10.22067/jgrd.2023.79713.1212>
- رزاقی اصل، سینا، خوش‌قدم، فرزانه. (۱۳۹۶). سنجش عوامل بهبود پایداری اجتماعی در بازآفرینی از منظر ساکنان؛ مطالعه موردی: محله شیوا تهران. فصلنامه مطالعات شهری، ۶(۲۲)، ۵۹-۷۴.
https://journals.uok.ac.ir/article_47826.html
- رسولی، محمد، احد نژاد، محسن حیدری، محمدتقی. (۱۴۰۰). تحلیل اهمیت - عملکرد عوامل کلیدی موفقیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر دینفعان (مطالعه موردی: شهر زنجان) فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، ۱۶(۶)، ۱۴۹-۱۷۸.
<https://doi.org/10.22054/urdp.2021.59442.1301>
- روستا، مجید، سلیمانی مهرجانی، محمد، صرافی، مظفر، رفیعیان، مجتبی. (۱۴۰۰). تحلیل مقیاس طرح‌های بازآفرینی شهری و اثرات آن بر کیفیت زندگی ساکنان با تأکید بر تجربه ایران. فصلنامه مطالعات شهری، ۱۱(۴۱)، ۹۹-۱۱۲.
<https://doi.org/10.34785/J011.2022.404>
- زمانی، بهادر و اسدپور، هاجر. (۱۴۰۲). فراتحلیل موانع تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران. پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۱۱(۲)، ۷۵-۹۷.
<https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2023.355628.1799>
- صفایی پور، مسعود، حاجی پور، نازنین. (۱۴۰۱). تحلیلی بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده کلان شهر اهواز با رویکرد آینده‌پژوهی و سناریونویسی. مجله آمایش جغرافیایی فضا، ۱۲(۴)، ۳۹-۵۸.
<https://doi.org/10.30488/gps.2021.292144.3422>

قانع، مهسا، آروین، محمود، ملکی، سعید. (۱۳۹۹). سنجش قابلیت بهره‌گیری از عوامل توسعه شهری در بازآفرینی بافت فرسوده (مورد شناسی: محله شاهجوق سمنان). جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای، ۱۰(۳۴)، ۱-۲۲.

<https://doi.org/10.22111/gaij.2020.5273>

قربان لو، حسن، معصومی، محمدتقی، یزدانی، محمدحسن. (۱۴۰۱). تحلیل استراتژیک بازآفرینی شهری با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی در فضاهای پیراشهری (مورد: بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران). توسعه فضاهای پیراشهری، ۴(۲)، ۱۹-۳۴.

https://www.jpusd.ir/article_158705.html#ar_info_pnl_cite

قربانی، رسول، اصغری زمانی، اکبر، طاهونی، مهدیه. (۱۴۰۲). تحلیلی بر عوامل مؤثر بر ناپایداری محلات شهری جهت بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی تبریز). فصلنامه علمی و پژوهشی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۴(۵۴)، ۱۵-۳۶.

<https://doi.org/10.30495/jupm.2021.28343.3919>

قناد، فاطمه، صرافی، مظفر. (۱۳۹۸). برنامه‌ریزی راهبردی توسعه محله آخوند شهر قزوین با رویکرد بازآفرینی اجتماع-محور. پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۷(۲)، ۲۱۱-۲۳۸.

<https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2019.277470.1071>

کشاورزی، پرویز، بیگ بابایی، بشیر، حسین زاده دلیر، کریم. (۱۴۰۱). تحلیل بازآفرینی فرهنگی اجتماعی در توسعه محله‌ای (مطالعه موردی: محله دیزج جنوبی شهر بناب). فصلنامه علمی و پژوهشی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳(۴۸)، ۱۶۸-۱۵۳.

<https://doi.org/10.30495/jupm.2022.4209>

مستعلی زاده، حامد، کریمی، صادق. (۱۴۰۲). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد پیراشهر تهران با رویکرد حکمروایی نوین. توسعه فضاهای پیراشهری، ۵(۱)، ۳۱-۴۶.

<https://doi.org/10.22034/jpusd.2023.343599.1208>

ناهیدی آذر، آیناز، میرغلامی، مرتضی، نژاد ابراهیمی، احد. (۱۴۰۲). بازآفرینی پایدار و خلاق شهری با تأکید بر فعالیت‌های اقتصادی سازگار. فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای، ۴(۳)، ۷۶-۱۰۱.

https://www.srds.ir/article_187600.html

References

- Akbari, M, Taherpour, F, Bostan Ahmadi V, & Foladi, A. (2019). Structural-interpretive modeling of factors affecting the development of religious tourism in Iran with a future research approach. *Tourism and Development*, 9(4), 285-296. (In Persian) <https://doi.org/10.22034/jtd.2019.194595.1783>
- Bertolini, M, Braglia, M. & Carmignani, G. (2006). Application of the AHP methodology in making a proposal for a public work contract. *International Journal of Project Management*, 24:422-30. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2006.01.005>
- CLG (Communities and Local Government) (2007e) *Strong and Prosperous Communities: The Local Government White Paper – Making It Happen: The Implementation Plan*, London: HMSO.
- Colantonio, A, & Dixon, T. (2011). *Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities*. Oxford: Wiley-Blackwell. <https://doi.org/10.1002/9781444329445>
- Darroodi, M. H, Hataminejad, H, Shahraki, S. Z, & Pour Ahmad, A. (2023). Explaining the Role and Position of Urban Governance in Intervention Process in Worn-Out and Inefficient Urban Structures (Case Study: Mashhad). *Journal of Geography and Regional Development*, 21(2), 141-168. (in Persian) <https://doi.org/10.22067/jgrd.2023.79713.1212>
- Durdurana, S.S, & Temiza, F. (2015). Creating 3D modelling in szurban regeneration projects: The case of Mamak Ankara. *Procedia Earth and Planetary Science*, Vol. 15: 442-447. <https://doi.org/10.1016/j.proeps.2015.08.035>
- Environment & Planning A, 40 (6), 1416-1434.
- Ercan, M.A. (2011). Challenges and conflicts in achieving sustainable communities in historic neighbourhoods of Istanbul, *Habitat International*, 35(12), 295-306. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.10.001>
- Evans, J., & Jones, P. (2008). Rethinking Sustainable Urban Regeneration: Ambiguity, Creativity, and the Shared Territory. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 40(6), 1416-1434. <https://doi.org/10.1068/a39293>
- Ghane, M, Arvin, M, & Maleki, S. (2020). Measuring the Capacity to Utilize Urban Development Stimulants in Regeneration of distressed urban fabric (Case study: Shahjogh neighborhood of Semnan).

Geography and Territorial Spatial Arrangement, 10(34), 1-22. (In Persian) <https://doi.org/10.22111/gajj.2020.5273>

Ghannad, F, & Sarrafi, M. (2019). The Strategic Planning of Akhund Neighborhood in Qazvin City with Community-led Urban Regeneration Approach. Geographical Urban Planning Research (GUPR), 7(2), 211-238. (In Persian) <https://doi: 10.22059/jurbangeo.2019.277470.1071>

Ghorbani, R, Asagari Zamani, A, & tahooni, M. (2023). An analysis of the factors affecting the instability of urban neighborhoods for sustainable regeneration (Case study: Northern neighborhoods of the historical-cultural context of Tabriz, 14(54), 15-36. (In Persian) <https://doi: 10.30495/jupm.2021.28343.3919>

Ghorbanloo, H, Masomi, M. T, & Yazdani, M. H. (2022). Strategic analysis of urban regeneration with an emphasis on social components in peri-urban spaces (Case: the worn-out texture of Tehran's 20th district). Preipheral Urban Spaces Development, 4(2), 19-34. (In Persian) https://www.jpUSD.ir/article_158705.html#ar_info_pnl_cite

Hui, E.C., Liang, C., & Yip, T.L. (2018). Impact of semi-obnoxious facilities and urban renewal strategy on subdivided units. Appl. Geogr. 91, 144-155. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2017.12.020>

Jose Rua, M., Huedo, P., Civera, V., & Agost-Felip, R. (2019). A simplified model to assess vulnerable areas for urban, regeneration. Sustainable Cities and Society, 46, 1-23. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2019.101440>

Keshavarzi, P, beygbabaye, B, & Hoseinzadeh Dalir, K. (2022). Analysis of socio-cultural regeneration in neighborhood development (Case study: South Dizaj neighborhood of Bonab city). 13(48), 153-168. (In Persian) <https://doi.org/10.30495/jupm.2022.4209>

Korkmaz, C & Balaban, O. (2019). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. Habitat International, 95, 1-12. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>

LUDA. (2005). Compendium: Handbook 3, Sustainable urban regeneration and its assessment. LUDA project. <https://www.routledge.com/Sustainable-Urban-Regeneration-Insights-and-Evaluation-from-a-UK-Housing-Association/Dean-Trillo-Lee/p/book/9780367490003?srsId=AfmBOorTIpKHvph6A-A9OfLPizROj8JUCxldMhrCGEep7zrQ5iOKAXO>

Mastalizadeh, H, & Karimi, S. (2023). Sustainable reconstruction of dysfunctional urban texture through modern urban governance. Preipheral Urban Spaces Development, 5(1), 31-46. (in Persian) <https://doi.org/10.22034/jpusd.2023.343599.1208>

Nahidi Azar, A, Mir Gholami, M, & Nejad Ebrahimi, A. (2023). Sustainable and creative urban regeneration with an emphasis on compatible economic activities. Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS), 4(3), 76-101. (In Persian) https://www.srds.ir/article_187600.html

Noring, L. (2019). Public Asset Corporation: A new vehicle for urban regeneration and infrastructure finance. Journals of Cities, 88:125-135. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.01.002>

Ouyang, W, et al. (2017). Spatial deprivation of urban public services in migrant enclaves under the context of a rapidly urbanizing China: An evaluation based on suburban Shanghai. Journals of Cities, 60, 436-445. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.06.004>

Rasoli, M, Ahdinejad, M, & Heydari, M. (2021). Significance Analysis - The performance of key success factors in regenerating worn-out urban(Case study: Zanjan city). Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning, 6(16), 149-178. (In Persian) <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.59442.1301>

Razzaghi Asl, S, & Khoshghadam, F. (2017). Evaluation of the Factors Affecting Social Sustainability Improvements and Their Impact on the Renovation of Deteriorated Areas from Resident's Viewpoint (Case Study: Shiva Neighborhood in Tehran). Motaleate Shahri, 6(22), 59-74. (In Persian) https://journals.uok.ac.ir/article_47826.html

Robert, P. (2016) The Evolution, Definition, Purpose of Urban Regeneration. Urban Regeneration. Chapter 2, SAGE (2016)

Roberts, P., & Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: a Handbook. London: SAGE Publications. <https://doi.org/10.4135/9781446219980>

Rousta, M, Soleimani, M, sarafi, M, & rafiyan, M. (2022). Scale analysis of urban regeneration projects and its effects on the quality of life of residents with emphasis on the Iran experience. Motaleate Shahri, 11(41), 99-112. (in Persian) <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.59442.1301>

Ruijsbroek, A, Wong, A, van den Brink, C, Droomers, M, van Oers, H. A. M, Stronks, K, & Kunst, A. E. (2019). Does selective migration bias the health impact assessment of urban regeneration programmes in cross-sectional studies? Findings from a Dutch case study. Health & place, 55, 155-164. <https://doi.org/10.1016/j.healthplace.2018.11.007>

Safaepour, M., & hajipour, N. (2023). An Analysis of the regeneration of Ahvaz metropolis worn-out urban textures with future studies and scenario planning. *Journal of Geographical Planning of Space*, 12(4), 39-58. (In Persian) <https://doi.org/10.30488/gps.2021.292144.3422>

Shabanzadeh Namini, R., Loda, M., & Meshkini, A. (2021). SWOT Analysis and Developing Strategies for the Realisation of Urban Livability in Tehran. *International Journal of Urban Sustainable Development* 13:1, pages 117-129. <https://doi.org/10.1080/19463138.2020.1827412>

Smith, I. (2004). *Urban Regeneration in Europe*; Couch, C, Fraser, C, Percy, S, Eds; Blackwell Publishing: Oxford, UK, 21, 270–271. <https://doi.org/10.1002/9780470690604>

URBACT II (2015). Sustainable regeneration in urban areas - URBACT. Retrieved from https://urbact.eu/sites/default/files/04_sustreg-web.pdf. (In Persian)

Williams, G. D. (2023). Enabling the practices in an urban regeneration system of provision, *Regional Studies, Journal Regional Science*, 10(2), 167-183. <https://doi.org/10.1080/21681376.2023.2178323>

Xie F, Liu G, Zhuang T. (2021). A Comprehensive Review of Urban Regeneration Governance for Developing Appropriate Governance Arrangements. *Journal Land*. 2021; 10(5): 545. <https://doi.org/10.3390/land10050545>

Zamani, B, & Asadpour, H. (2023). Meta-analysis of the obstacles to the manifestation of Urban regeneration projects in Iran. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 11(2), 75-97. (In Persian) <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2023.355628.1799>

Zhong X, & Leung HH. (2019). Exploring Participatory Microregeneration as Sustainable Renewal of Built Heritage Community: Two Case Studies in Shanghai. *Journal Sustainability*. 11(6), 1617. <https://doi.org/10.3390/su11061617>

Zhou, Yulin, Lulu Wei, Feng Lan, Xiang Li, and Jing Bian. 2022. "Evaluation and Optimization on Urban Regeneration Sustainability from the Perspective of Multidimensional Welfare of Resettled Resident—Evidence from Resettlement Communities in Xi'an, China" *Land* 11, no. 8: 1258. <https://doi.org/10.3390/land11081258>