



## Urban Ecological Research

### ORIGINAL ARTICLE

# Analysis of Economic, Social and Physical Factors Affecting Urban Regeneration, Case Study: Central Texture of Kashan

Mohsen Shaterian<sup>1</sup>, Younes Gholami<sup>2\*</sup>, Sayed Ahmad Hosseini<sup>3</sup>, Nastaran Khalaji<sup>4</sup>

<sup>1</sup>. Professor, Department of Geography and Urban Planning, University of Kashan, Kashan, Iran  
<sup>2</sup>. Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, University of Kashan, Kashan, Iran  
<sup>3</sup>. Assistant Professor, Department of Regional and Urban Planning, University of Kashan, Kashan, Iran.  
<sup>4</sup>. Msc, Department of Geography and Urban Planning, University of Kashan, Kashan, Iran.

#### Correspondence

Younes Gholami

Email:

[Yonesgholami@kashnu.ac.ir](mailto:Yonesgholami@kashnu.ac.ir)

#### How to cite

Shateria, M., Gholami, Y., Hosseini, S.A., & Khalaji, N. (2024). Analysis of Economic, Social and Physical Factors Affecting Urban Regeneration, Case Study: Central Texture of Kashan. *Urban Ecological Research*, 14(4), 85-102.

#### ABSTRACT

In most of the old cities of Iran, the tissues with historical value are seen in abundance, which are recognized by various characteristics such as smallness, access problems and instability. Taking into account problems such as negative population growth, lack of access within the necessary neighborhoods, and the ever-increasing expansion of space is therefore important. In ruined and abandoned tissues, not having the necessary facilities, action should be taken to solve these problems. This research was conducted with the aim of analyzing the effects of social, economic and physical factors on the regeneration of the neighborhoods of the central fabric of Kashan city (including seven neighborhoods) and the descriptive, analytical research method and the desired information was collected in the form of a survey. There were about 44,000 people in the area. The size of the research sample was estimated to be 385 people using Cochran's formula. SPSS and AMOS software were used to analyze the research data. The findings of the research showed that access to services and facilities, identity and social capital, housing ownership, and income were factors influencing the regeneration of dilapidated structures, and in the neighborhoods of Soltan Mirahamd and Darb of Esfahan, which enjoyed the mentioned privileges, residents were more inclined to re-create dilapidated structures.

#### KEYWORDS

Regeneration, Dilapidated Fabric, Central Part, Social Factors, Economic Factors, Physical Factors, Kashan City.





نشریه علمی

## پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری

«مقاله پژوهشی»

# تحلیل عوامل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مؤثر بر بازآفرینی شهری، مورد پژوهش: محلات بافت مرکزی شهر کاشان

محسن شاطریان<sup>۱</sup>، یونس غلامی<sup>۲\*</sup>، سید احمد حسینی<sup>۳</sup>، نسترن خلجی<sup>۴</sup>

### چکیده

در بیش‌تر شهرهای قدیمی ایران، بافت‌های دارای ارزش تاریخی به‌وفور دیده می‌شوند که با ویژگی‌های مختلفی نظیر ریزدانه‌گی، مشکلات دسترسی و ناپایداری شناخته می‌شوند. با در نظر گرفتن مشکلاتی از قبیل رشد منفی جمعیت، نداشتن دسترسی‌های درون محله‌ای لازم، گسترش روزافزون فضاهای مخروبه و متروکه، نداشتن تسهیلات موردنیاز، باید حرکت در راستای رفع این مشکلات صورت گیرد. این پژوهش با هدف تحلیل عوامل مؤثر مانند اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بر بازآفرینی محلات بافت مرکزی شهر کاشان (شامل هفت محله) انجام و روش پژوهش توصیفی، تحلیلی و اطلاعات مورد نظر به‌صورت پیمایشی جمع‌آوری شد، جامعه آماری تحقیق ساکنین محلات مرکزی شهر کاشان به تعداد حدود ۴۴ هزار نفر بود. حجم نمونه تحقیق با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۳۸۵ نفر برآورد گردید. برای تحلیل داده‌های تحقیق از نرم‌افزار SPSS و AMOS استفاده شد. یافته‌های پژوهش نشان داد که دسترسی به خدمات و امکانات، هویت و سرمایه اجتماعی و مالکیت مسکن و درآمد از عوامل مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده بود و در محله‌های سلطان میراحمد و درب اصفهان که از امتیازات نامبرده برخوردار بودند، ساکنان تمایل بیش‌تری به بازآفرینی بافت‌های فرسوده دارند.

### واژه‌های کلیدی

بازآفرینی، بافت فرسوده، بخش مرکزی، عوامل اجتماعی، عوامل اقتصادی، عوامل کالبدی، شهر کاشان.

۱. استاد، گروه جغرافیا و گردشگری، دانشگاه کاشان، کاشان، ایران.
۲. دانشیار، گروه جغرافیا و گردشگری، دانشگاه کاشان، کاشان، ایران.
۳. استادیار، گروه برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه لرستان، خرم‌آباد، ایران.
۴. کارشناس ارشد، گروه جغرافیا و گردشگری، دانشگاه کاشان، کاشان، ایران.

نویسنده مسئول: یونس غلامی  
رایانامه:

Yonesgholami@kashnu.ac.ir

استناد به این مقاله:

شاطریان، محسن؛ غلامی، یونس؛ حسینی، سید احمد و خلجی، نسترن (۱۴۰۲). تحلیل عوامل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مؤثر بر بازآفرینی شهری، مورد پژوهش: محلات بافت مرکزی شهر کاشان. فصلنامه علمی پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۱۴(۴)، ۸۵-۱۰۲.

## مقدمه

آنچه که امروزه دولت‌ها با آن مواجه هستند روند رو به رشد شهری و شهرنشینی و بروز مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی از یک‌سو و ناکارآمد بودن روش‌های مدیریت و کنترل توسعه شهری جهت رفع مشکلات و تنگناهای مذکور از سوی دیگر می‌باشد. بیش‌تر جمعیت شهری به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه از استانداردهای پایین زندگی برخوردارند و پیش‌بینی می‌شود که روز به روز بر تعداد این جمعیت افزوده شود (Johnston et al, 1993: 14).

تا قبل از جریان انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار بطئی و نامحسوس بود به تبع آن، کالبد شهرها نیز با دگرگونی قابل توجهی مواجه نبود. همگام با تغییرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و فناوری‌های جدید، بافت‌های شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه گردیدند. زیرا شهر نیز همچون سایر پدیده‌های مصنوع انسان‌ساخت در طول زمان دچار، تغییر، تحول، رشد و توسعه می‌گردد (زنگی‌آبادی، ۱۳۷۱: ۵). این تحولات در شهرها باعث پیدایش بافت‌هایی می‌گردد که از نظر کالبدی، اجتماعی و فرهنگی با هم متفاوت هستند. از بافت‌ها یا محدوده‌هایی که بیش‌تر با تأثیر این تحولات است، بافت مرکزی یا قدیمی شهر است که بیش‌تر فعالیت‌ها اقتصادی و اجتماعی در این محدوده انجام می‌شود (سجادی و محمدی، ۱۳۹۰: ۲).

بافت‌های فرسوده شهری با مشکلات فراوان اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی روبه‌رو هستند. امروزه این مناطق به‌عنوان عاملی برای جلوگیری از تحقق روش‌های مدرن شهرداری و توسعه اقتصادی شهرها به شمار می‌رود، امری که به قطبی شدن درون‌شهری شدت می‌بخشد و به فرسایش کالبدی، اجتماعی و شدت می‌بخشد و به فرسایش کالبدی، اجتماعی و اقتصادی قسمت وسیعی از شهر منجر می‌شود تا جایی که امروزه بافت فرسوده به منزله تهدیدی انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها به شمار می‌آیند (تیموری و همکاران، ۱۳۸۹: ۲). فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی در شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید، پیامد فرسودگی که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان می‌شوند، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، تأسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (مصیب‌زاده و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۴۶).

مطالعه و احیای مراکز تاریخی شهرها و به عبارتی بهسازی

بافت‌های قدیمی که نیاز جدی و ملموس به آن، امروزه آن را به‌عنوان امری مهم، مورد توجه علاقمندان و مسئولان قرار داده است، معلول برداشت‌های متفاوت لاقبل در سه قرن اخیر در خصوص بینش، فرهنگ، سنت، هنر و معماری و در یک‌کلام شیوه زندگی می‌باشد. طی قرن اخیر شیوه زندگی ایرانی دچار تغییرات بنیادی و دگرگونی‌های اصولی شده به‌گونه‌ای که امروزه کم‌تر اثری از سابقه طولانی فرهنگ و تمدن غنی درگذشته در آن به چشم می‌خورد (دستمالچیان، ۱۳۷۴: ۴۹). رهیافت بازآفرینی شهری به‌منظور معکوس نمودن جریان فرایند تغییر و افت شهری اتخاذ می‌گردد (نوریان و آریانا، ۱۳۹۱: ۱۷) ضرورت بازآفرینی بافت‌های فرسوده مقوله بسیار مهمی برای برنامه‌ریزان شهری به شمار می‌آید که به منظور توسعه شهری به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقای کیفیت زندگی، در قالب طرح‌های توسعه شهری رخ خواهد داد (اسکندری و سعیده زرابادی، ۱۳۹۵: ۱).

شهر کاشان با داشتن ۷۵۴/۳ هکتار بافت فرسوده که در مکان‌های مختلفی از شهر قرار دارند (غلامی و همکاران، ۱۳۹۶: ۱). دسترسی به خدمات، سرمایه و هویت اجتماعی و پایگاه اجتماعی و اقتصادی محله‌های شهری از جمله عوامل مؤثر در تمایل به بازآفرینی است و شهروندان تمایل خوبی جهت سکونت در این محله‌ها دارند و بالعکس محله‌هایی که دارای این ویژگی‌ها نباشند، تمایل خوبی از طرف شهروندان جهت بازآفرینی در آن‌ها وجود ندارد. این امر در نهایت باعث توسعه فیزیکی شهر در اراضی پیرامونی بدون توجه به ظرفیت‌های درونی شده و ناپایداری توسعه شهری را موجب می‌گردد. این پژوهش سعی دارد عوامل مؤثر در بازآفرینی محلات بافت فرسوده شهر کاشان را بررسی نماید. محدوده بافت قدیمی شهر کاشان بر اساس تقسیم‌بندی طرح احیاء و مرمت شهر کاشان (سال ۷۶) از هفت محله اصلی تشکیل شد که عبارتند از: پشت مشهد بالا، پشت مشهد پایین، بازار، محتشم، طاهر و منصور، سلطان امیراحمد و درب اصفهان. همچنین براساس مطالعات میدانی در حدود ۵۷ زیر محله در این محدوده شناسایی شد (طرح جامع شهر کاشان، ۱۳۸۹: ۷۹).

بافت فرسوده شهر کاشان قسمت وسیعی از بافت مرکزی شهر را در بر گرفته است و از سوی دیگر این قسمت از بافت شهر قسمت‌های قدیمی و تاریخی شهر را نیز شامل می‌شود و از این لحاظ دارای پتانسیل و ارزش بالایی برای ارتقاء سرزندگی در این بافت هستند. همچنین در برخی از محلات نامبرده در بافت فرسوده شهر کاشان نوسازی بیش‌تری صورت گرفته و توسعه مسکن بسیار است و هدف اصلی پژوهش حاضر حل این مسئله

بافت‌های ناکارآمد و چالش آفرین برای مدیریت و برنامه‌ریزی در شهرها قلمداد می‌شوند، با وجود این، نکته حایز اهمیت و هنر مدیریت این بافت‌ها، انتخاب رهیافت مناسب و مطابق با شرایط در حال جریان این بافت‌ها به خصوص در زمینه نارسایی‌های کالبدی برای مداخله و مواجهه با چالش‌ها و مشکلات درونی آنهاست که ضرورت مطالعه، برنامه‌ریزی و نیازسنجی متناسب با واقعیت‌های این بافت‌ها را می‌طلبد (ملکی و دیگران، ۱۳۹۳: ۹۴). امروزه نحوه مواجهه و مداخله در بافت‌های فرسوده و قدیمی در شهرها به عنوان یکی از چالش‌های برنامه‌ریزی و مدیریت در شهرها قلمداد می‌شود. در این زمینه شناخت نیازها و امکان‌سنجی مناسب برخورد و مداخله در این بافت‌ها با توجه به واقعیت‌های موجود جاری در آن‌ها به‌ویژه در زمینه شاخص‌های کالبدی و جمعیتی آن‌ها می‌تواند در برخورد و نوع مداخله در این بافت‌ها بسیار راهگشا باشد.

بافت شهری، گستره هم پیوندی است که از ریخت‌شناسی‌های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشد. این گستره می‌تواند از بناها، مجموعه‌ها، راه‌ها، فضاهای شهری، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آن‌ها تشکیل شده باشد (Shafae, 2005: 6). برخی از صاحب‌نظران نیز بافت یک شهر را شامل تمامی عناصر و اجزای کالبدی شهر اعم از گونه‌های مختلف ساختمانی، فضاهای باز شهری، از جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و فرهنگی‌اش می‌دانند (حیدری و همکاران، ۱۳۹۵: ۵۹). «بافت شهر» کمیتی پویا و در حال تغییر است؛ که وضع کالبدی شهر و چگونگی رشد و گسترش آن را در طول زمان نمایان می‌سازد. بافت هر شهر، ابتدا دانه‌بندی فضای کالبدی شهر، یعنی فضاهای خالی و پر و تراکم آن‌ها را نسبت به یکدیگر مشخص می‌کند. بافت شهر چگونگی و فاصله بین عناصر شهری را معین و شبکه گذرگاهی و نحوه توزیع فضایی آن‌ها را نشان می‌دهد. ابعاد و اندازه هر یک از فضاهای کالبدی در افق و در ارتفاع با صورت عمودی یا افقی می‌تواند نمایانگر نوع و حجم بافت خاصی از شهر باشد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۸۲)؛ بنابراین به تدریج با رشد شهرنشینی و افزایش مهاجرت به شهرهای ایران، نیاز به دانشی که بتواند به ساماندهی و آرایش شهرها بپردازد و پاسخگوی نیازها و مشکلات زندگی شهرنشینی باشد (سپاهانی، ۱۳۸۸: ۱۷).

بهسازی و نوسازی بافت‌های بالارزش دارای پیشینه تاریخی، بدون نگرشی همه‌جانبه در ساماندهی فضایی و بدون هماهنگی با ارکان و عناصر پیرامون، پایدار نخواهد بود. بافت قدیم به طور زنجیره‌وار با فعالیت‌ها

است که عوامل مؤثر در بازآفرینی محلات (پشت مشهد بالا، بازار، طاهر و منصور، سلطان امیراحمد، محتشم و پشت مشهد پایین) بافت فرسوده است بر این اساس سؤال اصلی تحقیق این است که پایگاه اقتصادی و اجتماعی در دسترسی به خدمات شهری و تسهیلات مالی و بازآفرینی در بافت‌های فرسوده اثر دارد؟ تفاوت این پژوهش با سایر تحقیقات مشابه جامع‌تر بودن مدل نظری تحقیق و ارزیابی متغیرهای پنهان در مدل ساختاری تحقیق می‌باشد.

## مبانی نظری

### چارچوب نظری

واژه ریجنریشن<sup>۱</sup> از ریشه فعل ریجنریت<sup>۲</sup> به معنای احیاء کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن و از نو رشد کردن بوده است که به شکل گسترده‌ای پس از ۱۹۹۵ به‌عنوان جایگزینی برای نوسازی شهری در عرصه ادبیات شهرسازی جریان یافت (بحرینی، ۱۳۹۳: ۲۱)؛ بنابراین می‌توان گفت بازآفرینی به‌عنوان ارتباط‌دهنده محیط‌زیست، تغییرات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، طرح شهری، میراث فرهنگی و توریست در مرکز تاریخی شهرها می‌باشد (Tural, 2010: 91). زیرا بافت‌ها و بناهای بالارزش تاریخی، میراث گران‌بهایی هستند که حفاظت از آن‌ها نه تنها به ارزش‌های تاریخی و تمدن بشریت، بلکه به غرور ملی، فرهنگ و افتخارات هر کشور هویت می‌بخشد (علایی، ۱۳۹۷: ۳۲).

مفهوم فرسودگی شهر را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست، به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد، هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت فرسوده آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد (مختاری ملک‌آبادی و دیگران، ۱۳۹۴: ۱۷۹). در واقع بافت‌های فرسوده شهری، نقطه آغاز تولد یک شهر و به بیان دیگر گویایی فرهنگ همزیستی مردمان یک مجتمع در ابتدای شکل‌گیری آن است. این محدوده‌های کالبدی در شهرها، ارزش‌های متعدد تاریخی، فرهنگی، اجتماعی، شهرسازی و معماری دارد که نیازمند ساماندهی و برخوردی متناسب با واقعیت‌های امروزی آن‌ها است (صفایی‌پور و دیگران، ۱۳۹۳: ۹۴).

این بافت‌ها امروزه با توجه به روندهای نوگرایی و فرانوگرایی در حال جریان در بستر کالبدی و فرهنگی شهرها،

1. Regeneration

2. Regenerate

ب - احیاء: این واژه به معنای حیات بخشیدن به بخش‌های از میان رفته یا سازمان فضایی آن است، به گونه‌ای که کلیت خدشه‌دار شده از نو ایجاد شود. احیا باهدف بازگرداندن حالت وجود ذاتی و اصلی به بنا یا مجموعه شهری است. به عبارت دیگر در احیای شهری احترام به اصالت بنا یا مجموعه بافت شهری با توجه به مستندات صورت می‌گیرد؛ بنابراین در احیای تاریخ و مشخصات اصلی اثر یا پدیده مورد توجه است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۵: ۵۳).

ج- انطباق و به‌روز کردن: انطباق سلسله اقداماتی است که با ایجاد شرایط مناسب در سازمان فضایی کالبدی سازش میان کالبد و فضای کهن با نیازهای امروزی را سبب می‌گردد.

د- تبدیل و دگرگونی: این واژه به معنای تغییر خط، تغییر شکل، تغییر ماهیت و تغییر عقیده است. در برنامه‌ریزی نوسازی شهری تبدیل و دگرگونی بنا یا بخشی از شهر یا فضاهای شهری متناسب با نیازهای معاصر بسیار بااهمیت است. تبدیل و دگرگونی بی‌تردید از اقدام‌های اساسی نوسازی است که از راه تغییر عملکرد برای به‌روز کردن از طریق تخریب کالبد و آماده کردن محیط برای وضعیتی نو صورت می‌گیرد.

ه - بازآفرینی یا تجدید حیات: نوعی رویکرد مداخله‌ای که با نگاه به گذشته و بدون پاک‌سازی هویت‌های تاریخی دوره‌ای مختلف، به خلق هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان عصر حاضر می‌اندیشد (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۷۶).

و عملکردهای بافت‌های دیگر شهری و منطقه شهری هم‌جوارش دمساز است. نظام سلسله‌مراتب عملکردی، فضاهای شهری و منطقه شهری در برنامه‌ریزی احیای بافت قدیمی باید در نظر گرفته شود (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۳۲). بنابراین بافت‌های فرسوده در فضایی جغرافیای خود نیازمند مطالعات و بررسی دقیق علمی هستند تا بتوان راهکارهای سودمندی جهت تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری در این بافت‌ها به دست آورد. بر این اساس نوسازی، بازآفرینی هستی‌ها و معاصرسازی بافت و عناصر درونی آن را با حفظ ماهیت‌های شکلی (در ابعاد کالبدی) و هم نواخت با موازین زندگی نوین را (در ابعاد غیر کالبدی) در دستور کار دارد. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها به‌تنهایی و یا در مجموع باشد. در نوسازی وفاداری به گذشته در صورت خدشه‌دار نشدن ارزش‌های کهن (چه فنون نوین بکار گرفته شود یا نه) مجاز می‌باشد (حسینی، ۱۳۸۷: ۴۱).

نوسازی شهر مجموعه‌ای از اقدامات زیر را شامل می‌شود:  
الف - نو کردن: این واژه به معنای شکل دادن و باارزش کردن مجدد یک بنا یا فضای شهری است که از طریق مداخله های کالبدی - فضایی صورت می‌گیرد. همچنین به معنای حیات مجدد اثر یا بنا یا مجموعه شهری آمده است. پس از تعیین هدف یا اهداف مداخله طی یک دوره زمانی میان‌مدت با طراحی جدید و هماهنگ با گذشته اقدام می‌کنند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۵: ۵۲).

محصول فرایند		دامنه فعالیت های نوسازی				
افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری و ارتقای کیفیت فضایی، بصوری و کارکردی مشروط بر معامت از وارد شدن خرگوشه خدشه بر ارزش‌های میراثی و شکل بافت، فضا، مجموعه و بنا تعریف مجدد ارزش‌های کهن و ایجاد سازگاری، هماهنگی با نیازهای امروزی بازآفرینی	تبدیل و دگرگونی	انطباق	تجدید حیات	توان بخشی	نو شدن	نوسازی
	ایجاد تغییرات بنیادی بدون از بین بردن ریشه و پیشه	ایجاد تغییرات نسبی و هم‌نواخت کردن بافت	باز زنده سازی بافت و عناصر آن و احیای زندگی در آن	تقویت و گسترش جنبه های مثبت بافت	نوکردن و رونق بخشیدن به بافت	
	ایجاد تغییرات ساختاری شکلی و محتوایی یا حذف برخی عناصر قبلی	ایجاد همخوانی میان کالبد، فضا و فعالیت بافت	توزیق فعالیت های جدید	پاره ای اصلاحات محتوای در بافت	برداشتن اختلال های حادث شده	
	کالبد- کارکرد	کالبد- کارکرد	کارکرد	کالبد- کارکرد	کالبد	
	بافت شهری، فضای شهری	بافت شهری، فضای شهری	بافت شهری، فضای شهری، بنا	بافت شهری، فضای شهری	بافت شهری، فضای شهری	
تغییرات بنیادی بدون خدشه دار کردن	تغییرات نسبی بدون خدشه دار کردن	مداخله اندک	مداخله اندک	مداخله اندک	حد وفاداری به گذشته	

شکل ۱. شناسه‌های نوسازی جهت مداخله در بافت فرسوده

ماخذ. شفایی، مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸۵: ۳۶

و اگر قسمت‌هایی از بناها تخریب شده، آن را بازسازی و تکمیل کرد.

### پیشینه پژوهش

پترونلا<sup>۲</sup> (۲۰۰۱)، به بررسی مزایای ناشی از بهسازی و نوسازی حاشیه‌های شهری پرداخت. او بیکاری زیاد و عدم توان مالی فقیران در کشورهای کم‌تر توسعه یافته را از موانع تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری به‌خصوص در زمینه کاربری مسکونی می‌داند و معتقد است جهت غلبه بر این مشکلات، دولت‌ها باید سیاست‌هایی را بکار گیرند که برنامه‌های مسکن‌سازی را تسهیل کنند و همراه آن، مشاغل نیز در حاشیه‌ها ایجاد شوند تا در نهایت مجموعه اقدامات بهسازی منجر به بالا رفتن استانداردهای زندگی در حاشیه‌های شهری و همچنین تحقق طرح‌های توسعه شهری شوند.

لیولت<sup>۳</sup> (۲۰۰۴) در طرح خود با عنوان برنامه‌های توسعه شهری و تأثیرات شبکه‌های اجتماعی، اعتماد و هنجارها در اشکال مشارکت محله محور به این نتیجه رسید که سیاست‌گذاران ادعا می‌کنند که بازآفرینی شهری نباید صرفاً به توسعه کیفیت فیزیکی محلات شهری بپردازد، بلکه در عین حال به سلامتی و رفاه اجتماعی (سرمایه اجتماعی) ساکنان نیز توجه داشته باشند.

جان وگرس<sup>۴</sup> (۲۰۰۸)، به شناسایی مفهوم طراحی شهری پایدار و بررسی فاکتورهای اساسی موردنیاز برای بهبود پایداری اجتماعی در پروژه‌های بهسازی و تجدید حیات شهری در بافت فرسوده پرداختند. در این پژوهش که از طریق یک بازدید پرسشنامه‌ای در هنگ‌کنگ انجام شد، نظرات معماران، طراحان، مدیران توسعه شهری و شهروندان محلی جمع‌آوری و مورد ارزیابی قرار گرفته است. نتایج به دست آمده از تجزیه و عوامل گوناگون نشان می‌دهد که باید ویژگی‌های مشخص طرح‌های توسعه شهری برای دستیابی به توسعه اجتماعی در بافت‌های فرسوده همسو شوند. رضایتمندی از نیازهای آسایش، حفظ و نگهداری منابع در محیط، ایجاد محیط زندگی هماهنگ، دسترسی آسان به عملکردهای زندگی روزانه، شکل توسعه و در دسترس بودن فضاهای بازار از عوامل اساسی و مهم برای پایداری اجتماعی می‌باشد که باید در پروژه‌ها و طرح‌های توسعه شهری در نظر گرفته شود.

با توجه به تعریف بازآفرینی شهری می‌توان گفت که طرح‌های بازآفرینی شهری سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده دارند و بنابراین سعی دارند با بهره‌گیری از مشارکت گسترده عمومی با صرف کم‌ترین بودجه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت بازگرداند (فلامکی، ۱۳۸۶: ۸۵). مزیت این رویکرد در این است که فرسودگی چنانچه توسط مردم درک شود، نشان می‌دهد که برای این کار لازم است که اجتماع محله، چشم‌اندازی از محله و مشکلات آن داشته باشند تا بتوان منطقه بازآفرینی شده را توسط آنان بسط و توسعه داد (European Commission, 2006: 19)، بر این اساس می‌توان گفت بازآفرینی تنها متمرکز به نوسازی کردن ساختمان‌ها نمی‌شود. بلکه ممکن است در سه حیطه دیگر یعنی فعالیت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز انجام گیرد (Tural, 2010: 91). که باعث بازگرداندن آثار به حالت اولیه و تجهیز ساختمان‌های قدیمی است تا حدی که عمر آن‌ها شاید تا ۳۰۰ سال افزایش می‌یابد (Geuzey, 2009: 301). هدف اصلی آن عموماً اقتصادی و اجتماعی است که توسعه فضایی یک شهر را تضمین می‌کند به این ترتیب که سرمایه‌گذاری فضاهای بازآفرینی شده بر یک رابطه میان فعالیت‌ها، جذابیت بناهای قدیمی در نهایت ارزش زمین در مرکز شهرها مربوط می‌باشد (Markowski, 2003: 69) و برخلاف فعالیت‌های عادی توسعه شهری، به دنبال فرایندی است که از یک توسعه پایدار برخوردار باشد (Juniper, 2005: 23) و با شناسایی ضعف از طریق تحلیل سیستم شهری (اقتصادی، اجتماعی و محیطی) صورت می‌گیرد. پس به منظور تدوین و تنظیم راهبردها، تغییرات درونی و بیرونی شناسایی می‌گردد و بعد با استنتاج از اهداف و راهبردها، خط‌مشی‌ها و اقدامات تهیه می‌شود. (Labor & Worklife: 2006: 1) و به تهیه زیرساخت لازم برای بهبود بافت قدیم می‌باشد. بهبود کلی ساختاری و کارکردی شرط عملی بازآفرینی در مرکز و کل شهر می‌باشد (Terrados, & Almonacid, 2007: 3).

ویه لودو<sup>۱</sup> (۱۸۹۶-۱۸۱۴) معتقد است شهرها در روند رشد و گسترش خود موجب بی‌رونقی و رکود بافت‌های قدیمی می‌شوند. باید برای حفظ هویت فرهنگی، بخش‌های که بعد از تاریخ اصلی ساخت بناهای بافت قدیم افزوده شده‌اند حذف شوند

2. Kee gojee petronla

3. Lelieveldt

4. Chan, Grace & Lee

1. Vieve Iodo

در بافت فرسوده زینیه اصفهان پرداختند. نتایج مطالعه نشان داده است، کم‌ترین اثربخشی با نرخ ۳۷ درصد در منظر مالی و بیش‌ترین اثربخشی با نرخ ۷۶ درصد در منظر رشد و یادگیری است و میزان اثربخشی کلی دفتر معادل ۵۶ برآورد شد. از عوامل مؤثر در عدم توفیق اقدامات دفتر محلی زینیه، روند کند اجرایی شدن ماده ۹ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، زمان بسیار زیاد تصویب در کمیسیون موضوع ماده ۵، اعمال نشدن سیاست‌های تشویقی، عدم اختصاص تسهیلات و بودجه موردنیاز و عدم واگذاری اختیارات لازم توسط شهرداری به این دفتر اشاره شد.

نصیری هندخاله و سالاری‌نیا (۱۳۹۶) در پژوهشی به تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران پرداختند. نتایج به دست آمده از این پژوهش نشان داد که بین متغیرهای اجتماعی، فضایی و میزان مشارکت مردم در طرح‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری رابطه معناداری وجود دارد.

فنی و شیرزادی (۱۳۹۷) در پژوهشی به تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی فضاهای تاریخی میدان مشق تهران پرداختند. در این پژوهش چهار شاخص اصلی عوامل فعالیتی-کارکردی، کالبدی-فضایی، اجتماعی فرهنگی و سیما مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج تحقیق نشان داد که متغیرهای فعالیت‌های فرهنگ-هنری، فعالیت‌های غیررسمی، زندگی شبانه، فعالیت‌های گردشگری و تفریحی مقیاس کارکردی، نورپردازی، مبلمان شهری، بسته و محدود بودن فضا، تأثیر چیدمان عناصر فضا در ارتباط و تعامل میان افراد، نظارت و امنیت، حضور افراد، چشم‌اندازها و مناظر، خاطره‌انگیزی فضا، بر بازآفرینی و احیاء کارکردی میدان مشق مؤثر هستند.

این پژوهش به بررسی عوامل مؤثر بر بازآفرینی در محلات مرکزی شهر کاشان پرداخته شد با این تفاوت که اولاً برخلاف تحقیقات ذکر شده با توجه به بررسی فرضیات تحقیق بر اساس معادلات ساختاری به بررسی عوامل پنهان نیز پرداخته می‌شود.

### روش انجام پژوهش

این پژوهش، از نظر هدف کاربردی و ماهیت توصیفی - تحلیلی می‌باشد که ابتدا داده‌ها و اطلاعات با استفاده از پیمایشی، از قبیل پرسشنامه گردآوری شد. بر این اساس به‌منظور جمع‌آوری اطلاعات از طریق پرسشنامه اجرا شد. ابتدا به توزیع پرسشنامه در سطح محلات پرداخته شده و از

رهنما (۱۳۸۴)، در مطالعه‌ای با عنوان بررسی روند احیاء مرکز شهر مشهد (۸۴-۱۳۵۷) به تحلیل روند احیاء مرکز شهر مشهد با توجه به سیاست‌های شهرنشینی در عصر جهانی‌شدن پرداخت و به این نتیجه رسید که نبود برنامه یکپارچه و وجود دستگاه‌های متعدد تصمیم‌گیرنده منجر به رقابت و سوء استفاده شد که در تضاد با اهداف توسعه پایدار مراکز شهری است.

شمسی شیرانی (۱۳۸۶)، به ارزیابی و رویکرد مشارکتی در طرح بهسازی و بازگشایی معابر محله شیرآباد زاهدان پرداخت. او در مطالعه خود به این نتیجه رسید که در طرح‌های توسعه شهری توجه به مشارکت شهروندان می‌تواند راه‌گشای تحقق طرح جامع و تفصیلی در زمینه شریان‌های ارتباطی در بافت فرسوده شهر زاهدان باشد.

زنگی‌آبادی و همکاران (۱۳۹۰)، مطالعه‌ای با عنوان رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده مطالعه موردی شهر یزد با هدف ارائه راهبردهایی در زمینه بازآفرینی و احیاء مجدد بافت تاریخی سعی داشته‌اند با استفاده از مدل استراتژی، راهبردهایی را جهت بهبود وضعیت موجود این محله ارائه دهند که نتایج آن حاکی از این است که نقش عوامل بیرونی در این محله از عوامل داخلی بیش‌تر است و در نهایت، راهبرد متمرکز پیشنهاد گردید.

احمدی و همکاران (۱۳۹۳)، در پژوهشی با عنوان عوامل تأثیرگذار بر حس تعلق در فرآیند بازآفرینی در بافت مسکونی اطراف حرم حضرت امام رضا (ع) محله نوغان به این نتیجه رسید که یکی از مهم‌ترین شاخص‌های ارتباط انسان با محیط، حس تعلق به مکان است که در راستای تداوم حضور انسان در مکان نقش تعیین‌کننده‌ای دارد. احساس تعلق خاطر به مکان در بین ساکنین بافت‌های کهن سبب پایداری آن، در ابعاد مختلف می‌گردد. حرم مطهر حضرت امام رضا (ع) در نزدیکی این محله، مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر حس تعلق است؛ به سبب کیفیت و قدرت این عامل محیطی، در طول زمان، درک ساکنین متأثر گردیده و سبب افزایش مدت سکونت و ایجاد رضایتمندی آن‌ها شد. سایر عوامل محیطی و فردی تأثیرگذار در حس تعلق، نسبت به این عامل در درجه بعد قرار می‌گیرند. همچنین این نتایج این پژوهش نشانگر آن است که هویت محلاتی مانند محله نوغان، به اختلاط ساکنان و زائران از قومیت و فرهنگ‌های مختلف گره خورده است که این هویت کم نظیر را از طریق مذاقه در برنامه‌های بازآفرینی شهری، می‌توان حفظ و تقویت نمود.

شفیعی دستجردی و صادقی (۱۳۹۶)، در پژوهشی به بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای-کارت امتیازی متوازن

اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای آلفای بالای ۰/۷۵ درصد می‌باشند که نشان‌دهنده پایایی بالای سؤالات پرسشنامه می‌باشند.

یافته‌های به دست آمده از پرسش‌نامه نشانگر آن است که حدود ۳۸/۹ درصد از نمونه‌های تحقیق زن و ۶۱/۰۴ درصد مرد و از لحاظ تحصیلات ۵۱/۹۸ درصد زیر دیپلم، ۲۱/۸۲ درصد دیپلم و فوق دیپلم، ۲۴/۸ درصد لیسانس و ۱/۵۶ فوق لیسانس و بالاتر می‌باشند. از نظر وضعیت اشتغال حدود ۲۴/۶۸ درصد کارمند، ۴۷/۰۱ شغل آزاد و غیر دولتی، ۲۰ درصد خانه‌دار و ۸/۳۱ را سایر در برمی‌گیرند. از لحاظ شاخص درآمدی ۵۱/۹۵ درصد حدود ۱ میلیون، ۳۸/۳۶ درصد بین ۱ تا ۳ میلیون و ۹/۰۹ درصد بالای ۳ میلیون تومان در ماه درآمد داشته‌اند.

بر اساس مبانی نظری پژوهش، مطالعه پیشینه تحقیق و ویژگی‌های محدود مورد مطالعه ۶ گویه طراحی گردید که نظرات پاسخگویان را در خصوص عوامل خدماتی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده می‌باشد. از میان گویه‌های خدماتی همه گویه‌ها به غیر از دسترسی به فضاهای گذران اوقات فراغت که معادل ۲/۹ است بالاتر از حد میانگین (چون طیف بررسی لیکرت است حد متوسط برای مقایسه گویه عدد ۳ است) است. به‌طور کلی میانگین حاصل از سنجش نظرات ساکنان بافت فرسوده کاشان برای گویه‌های خدماتی ۳/۵۶ است که می‌توان آن را در حد بالا برآورد نمود (جدول ۱).

شیوه نمونه‌گیری طبقه‌ای برای تکمیل پرسشنامه‌ها استفاده شد جامعه نمونه مورد بررسی سرپرستان خانوار که حدود ۱۱۶۰۰ خانوار و ساکن در این بافت‌ها می‌باشند برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شد که ۳۸۵ نفر برآورد گردیده است. روش توزیع پرسشنامه‌ها (نمونه‌گیری) به صورت تصادفی می‌باشد.

همچنین با استفاده از روش‌ها و تکنیک‌های آماری و نرم‌افزارهای AMOS و SPSS تحلیل صورت گرفت. شاخص‌های مورد بررسی در این پژوهش شامل سه بعد خدماتی، مالی و بازآفرینی که خود به سه بخش مشارکت اجتماعی، تعلق مکانی و اعتماد تقسیم شد، بهره برده شد؛ هرکدام از این شاخص‌ها دارای گویه‌هایی می‌باشند. بر این اساس به‌منظور تعیین درستی گویه‌ها، روایی محتوا به کار گرفته شد. این روایی بیانگر آن است که نمونه سؤالات مورد استفاده در یک آزمون تا چه حد معرف کل جامعه سؤال‌های ممکن است که می‌توان از محتوا یا موضوع مورد نظر تهیه کرد. از آنجا که تدوین شاخص‌ها و معیارهای تحقیق و سؤالات پرسش‌نامه با نظر استادان دانشگاهی صورت گرفته است، می‌توان چنین برداشت نمود که تحقیق حاضر از روایی محتوا برخوردار است، در این پژوهش از اماره آلفای کرونباخ استفاده شد که مقادیر ۰/۷ به بالا نشانگر پایایی بالا در پرسشنامه است، بر این اساس در این پژوهش تمامی شاخص‌های

جدول ۱. نتایج تحلیل عاملی گویه‌های خدماتی

گویه‌های خدماتی	بارعاملی	واریانس تبیین شده	مقادیر ویژه	میانگین
دسترسی به مراکز آموزشی	۰/۶۴۵	۰/۶	۰/۱۸	۳/۳
دسترسی به مراکز بهداشتی	۰/۸۷۸	۰/۱	۰/۱۵	۴/۳
دسترسی به مراکز فرهنگی	۰/۶۶۸	۰/۱۲	۰/۳۹	۳/۲
بهداشت و تمیزی محله	۰/۹۳۷	۰/۷	۰/۴۵	۳/۵
دسترسی به فضاهای گذران اوقات فراغت	۰/۸۹۱	۰/۱۲	۰/۲۹	۲/۹
دسترسی به حمل‌ونقل عمومی	۰/۷۸۳	۰/۱۲	۰/۲۵	۴/۲

اطلاع‌رسانی برای تسهیلات نوسازی گویه با مقدار ۳/۲ می‌باشد. به طور کلی میانگین حاصل از سنجش نظرات ساکنان ۳/۶ که می‌توان آن را در حد متوسط برآورد نمود.

برای بررسی گویه‌های مالی از ۳ نماگر استفاده شد. نتایج توصیفی جدول ۲ ارائه شد. از میان گویه‌های مالی، بیش‌ترین میزان مربوط به گویه میزان رضایت از حمایت دولت در تسهیلات نوسازی ۴/۳ کم‌ترین میانگین مربوط به رضایت از

جدول ۲. نتایج تحلیل عاملی و تحلیل پایایی گویه‌های مالی

گویه‌های مالی	بارعاملی	واریانس تبیین شده	مقادیر ویژه	میانگین
رضایت از تسهیلات نوسازی بانک‌ها	۰/۶۴۵	۰/۶	۰/۱۸	۳/۳
رضایت از حمایت دولت در تسهیلات نوسازی	۰/۸۷۸	۰/۱	۰/۱۵	۴/۳



شد. نتایج توصیفی حاصل در جدول ۳ ارائه شد. از میان گویه‌های بازآفرینی، بیش‌ترین میزان مربوط به وجود (مسجد یا پایگاه بسیج) برای مشارکت در مراسم‌ها با میانگین ۴/۴ و گویه میزان تمایل افراد به تغییر مکان زندگی با میانگین ۲/۴ است به طور کلی میانگین حاصل از سنجش نظرات برای نماگرهای اجتماعی ۳/۵ است که می‌توان آن را در حد بالا برآورد نمود.

به‌منظور تعیین گویه‌های بازآفرینی در بافت فرسوده شهر کاشان پس از بررسی تحقیقات صورت گرفته در این زمینه به سه گویه اصلی در این زمینه با عنوان مشارکت اجتماعی (Lelieveldt, 2004). تعلق مکانی (احمدی و همکاران، ۱۳۹۳)، اعتماد (پیران، ۱۳۸۱؛ زنگی‌آبادی ۱۳۹۰) تعیین گردید. برای بررسی بازآفرینی از ۱۰ نماگر استفاده شد. این اثرات در قالب ۳ بعد مشارکت اجتماعی، تعلق مکانی، اعتماد سنجیده

جدول ۳. نتایج تحلیل عاملی و تحلیل پایایی گویه‌های بازآفرینی

میانگین	مقادیر ویژه	واریانس تبیین شده	بار عاملی	گویه‌های بازآفرینی	
۴/۴	۰/۵۱	۰/۱۵	۰/۷۴۳	وجود (مسجد یا پایگاه بسیج) برای مشارکت در مراسمات	مشارکت اجتماعی
۳/۴	۰/۴۵	۰/۱۴	۰/۸۶۳	میزان برگزاری مراسم‌ها (اعم از مذهبی، جشن و سرور و...)	
۳/۷	۰/۳۰	۰/۲۸	۰/۶۹۴	میزان مشارکت لازم در برگزاری این مراسمات	
۳/۶	۰/۴۲	۰/۱۶	۰/۷۲۵	میزان مشارکت همسایگان در حل امور مربوط به محله	
۳/۵	۰/۴۶	۰/۱۸	۰/۸۳۲	میزان دل‌بستگی فرد به محله	تعلق مکانی
۲/۴	۰/۳۸	۰/۲۱	۰/۶۵۵	میزان تمایل به تغییر فرد برای تغییر مکان زندگی	
۴/۲	۰/۳۴	۰/۱۸	۰/۷۸۵	میزان دل‌بستگی به همسایگان	اعتماد
۳/۳	۰/۳۸	۰/۱۱	۰/۶۴۴	میزان اعتماد به دوستان	
۳/۱	۰/۳۸	۰/۲۴	۰/۶۸۹	میزان اعتماد و اعتقاد مردم منطقه شما نسبت به هم	
۳/۸	۰/۳۸	۰/۲۲	۰/۷۱۴	میزان اعتماد به همسایگان	

در این بخش به تحلیل یافته‌ها در زمینه بازآفرینی بافت‌های فرسوده کاشان از مدل‌سازی معادلات ساختاری در نرم‌افزار AMOS پرداخته شد که در جدول ۴ متغیرهای مورد بررسی پژوهش آورده شد.

در این بخش به تحلیل یافته‌ها در زمینه بازآفرینی بافت‌های فرسوده کاشان از مدل‌سازی معادلات ساختاری در نرم‌افزار

جدول ۴. معرفی متغیرهای مربوط به مدل مفهومی پژوهش

کد	عنوان	عامل
S13	خدمات شهری	دسترسی به مراکز آموزشی
S14		دسترسی به مراکز بهداشتی
S15		دسترسی به مراکز فرهنگی
S16		دسترسی به فضاهای گذران اوقات فراغت
S17	مشارکت اجتماعی	دسترسی به آب آشامیدنی سالم
S18		زیبایی و تمیزی محله
S19		دسترسی به حمل‌ونقل عمومی و خصوصی
S38	تعلق مکانی	رضایت از وام‌های نوسازی
S39		رضایت از عملکرد اقتصادی دولت در حمایت از مسئله نوسازی
S40		رضایت از اطلاع‌رسانی از شرایط وام
F1	اعتماد	مسکن‌گزینی
F2		پایگاه اقتصادی
F3		پایگاه اجتماعی

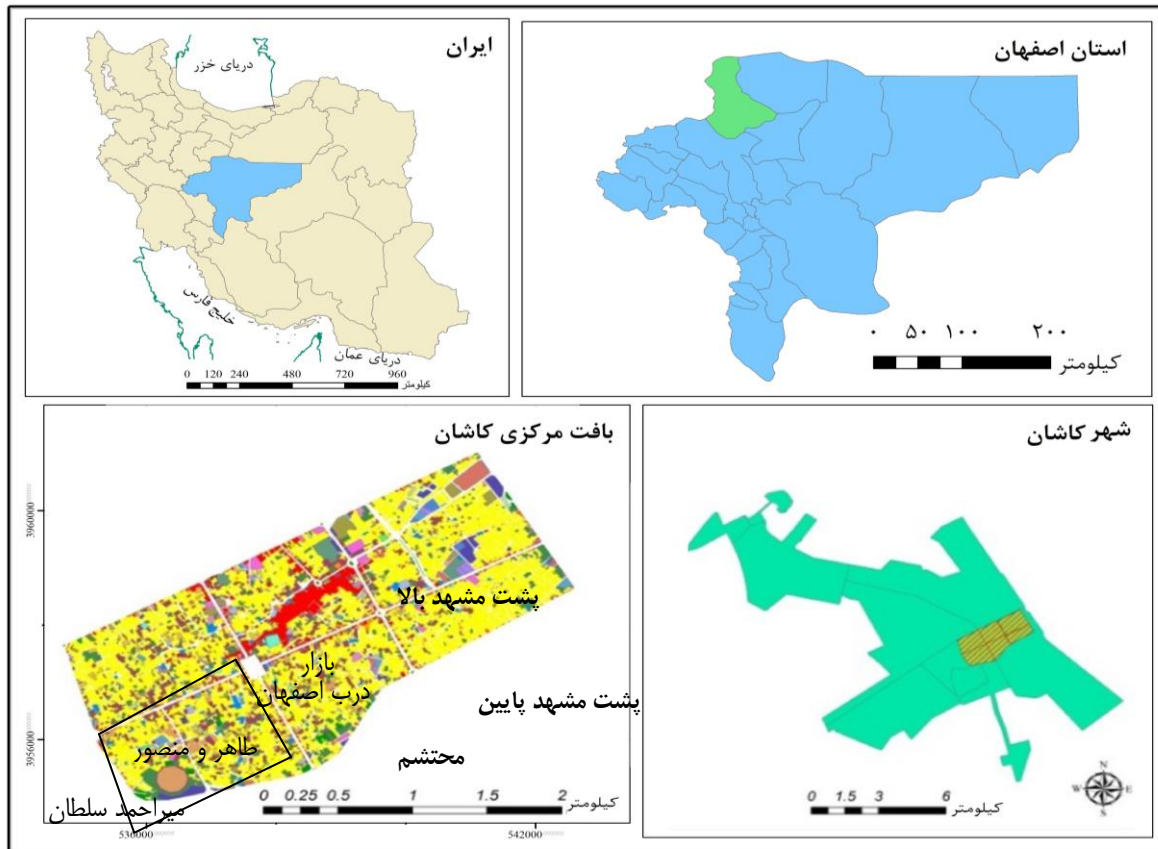
محدوده بافت قدیم شهر کاشان ۴۸۲/۵ هکتار با جمعیت ۴۴۳۰۰ نفر می‌باشد که از شمال به خیابان‌های طالقانی و کاشانی، از جنوب به خیابان‌های یربوی و غیاث‌الدین جمشید، از غرب به خیابان ملاحسن و از شرق به خیابان ملامحسن

#### محدوده مورد مطالعه

محدوده بافت قدیم به هفت محله قدیمی شهر کاشان شامل محلات پشت مشهد بالا، بازار، طاهر و منصور، سلطان امیراحمد، محتشم و پشت مشهد پایین قابل تقسیم است.

محدود شد. این محلات، تمامی شهر دوران قاجار و بخش عمده توسعه شهر تا سال ۱۳۰۰ را در بر گرفته است. از مهم‌ترین ویژگی‌های محلات قدیمی شهر که تقریباً در تمامی آن‌ها مشترک است می‌توان به شبکه ارگانیک، مصالح بومی

عمدتاً خشت و گل، ارتفاع کم ابنیه، تعدد ابنیه واجد ارزش‌های معماری و میراث فرهنگی و ساختار سنتی محلات، اشاره نمود (غلامی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱).



شکل ۲. محدوده بافت قدیم و محلات مرکزی شهر کاشان

اسکوئر نسبی (CMIN/DF) خوانده می‌شود به جهت قضاوت درباره مدل تدوین شده و حمایت داده‌ها از آن شاخص مناسب-تری است و مقدار RMSEA ۰/۰۵۱ می‌باشد، این شاخص که ریشه دوم میانگین مربعات باقیمانده است، حاکی از قابل قبول بودن این آماره می‌باشد، شاخص نیکوئی برازش CFI برابر با ۰/۹۱۳ می‌باشد که با توجه به نزدیکی به مقدار قابل قبول نسبتاً مطلوب تلقی می‌گردد. همچنین در مقدار شاخص برازش هنجار شده‌ی مقتصد PNFI ۰/۶۷۰ می‌باشد و مقدار شاخص برازش تطبیقی مقتصد PCFI ۰/۷۳۳ که مقادیر تقریباً نزدیکی نسبت به مقدار قابل قبول نشان می‌دهند. در نهایت این شاخص‌ها را نمی‌توان به‌تنهایی دلیل برازندگی دانست، بلکه آن‌ها را باید در کنار یکدیگر تفسیر کرد، اگر شاخص‌های CFI، GFI، AGFI، NFI بزرگ‌تر از ۰/۹۰ باشد برازش مدل مناسب و مطلوب تلقی می‌شود (جدول ۵).

**یافته‌ها**

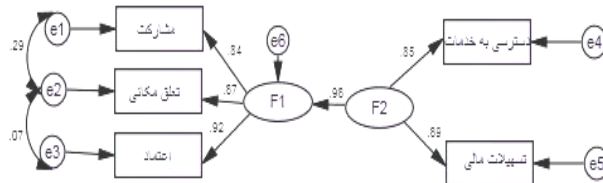
**فرضیه اول پژوهش:** بین دسترسی به خدمات و تسهیلات مالی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده رابطه معناداری وجود دارد. شاخص‌های اصلی برازش مدل نشان می‌دهد که داده‌های پژوهش به‌خوبی توانسته‌اند مدل مفهومی پژوهش را نمایندگی کنند. تعداد پارامترهای آزاد برای تدوین مدل (NPAR) که مقدار آن برای مدل پیش فرض ۵۳ می‌باشد، نشان می‌دهد پژوهشگر در تدوین مدل به راحتی به هزینه کردن درجات آزادی نپرداخته و این وضعیت قابل قبول است. شاخص کای اسکوئر غیر معنادار (CMIN) برابر با ۹۹/۵۵۹ و سطح معنی-داری ۰/۰۰۰ که نتیجه‌ای مطلوب را به نمایش می‌گذارد. با توجه به اینکه درجه آزادی مدل تحقیق از صفر به دور و به درجه آزادی مدل مستقل نزدیک می‌شود باید تلقی مطلوب از مدل فوق داشت. نسبت کای اسکوئر به درجات آزادی که کای

جدول ۵. شاخص‌های اصلی برازش مدل مرتبه دوم

شاخص	علائم اختصاری	نمرات	برازش قابل قبول مدل
(کای اسکوتر)	Chi-square	۹۹/۵۵۹	-
سطح معنی‌داری	Probability level	۰/۰۰۰	$0.1 < p < 0.5$
درجه آزادی	DF	۵۳	-
کای اسکوتر نسبی (به‌نجار شده)	CMIN/DF	۱/۸۷۸	$2 < X^2/df < 3$
شاخص نیکونی برازش	GFI	۰/۹۰۱	$0.95 < GFI \leq 0.90$
شاخص برازش افزایشی	IFI	۰/۹۱۵	$0.90 < IFI \leq 0.95$
شاخص برازش تطبیقی	CFI	۰/۹۱۳	$0.90 < CFI \leq 0.95$
شاخص نسبت اقتصاد	PRATIO	۰/۸۰۳	$(\geq 0.6)$
شاخص برازش مقتصد هنجار شده	PNFI	۰/۶۷۰	$(\geq 0.6)$
شاخص برازش تطبیقی مقتصد	PCFI	۰/۷۳۳	$(\geq 0.5)$
ریشه دوم میانگین مربعات خطای برآورد	RMSEA	۰/۰۵۱	$0.05 < RMSEA < 0.08$

نتایج نشان می‌دهند که عامل تسهیلات مالی با بار عاملی ۰/۸۹ بیش‌تر از سایر عوامل بر رضایتمندی ساکنان اثرگذار بوده است و عامل دسترسی به خدمات با بار عاملی ۰/۸۵ در مرتبه بعدی قرار گرفته است. بالا بودن بار عاملی شاخص‌های مالی و خدماتی نشانگر تأیید فرضیه تحقیق می‌باشد (شکل ۳).

در این مدل F1 بازآفرینی و F2 عوامل مؤثر بر بازآفرینی می‌باشد. یافته‌های حاصل از مدل مفهومی تحقیق نشان می‌دهد که از بین شاخص‌های اثرگذار بر بازآفرینی در بافت فرسوده کدام شاخص دارای اهمیت بیش‌تری بوده و اثرات بارزتری نسبت به بقیه پارامترهای ذکر شده دارا بوده است.



شکل ۳. مدل مفهومی رابطه عوامل مؤثر بر باززنده‌سازی

درآمدی که دارای ضریب تأثیرات مثبتی بودند دارای نسبت بحرانی (CR) مناسب (بیش‌تر از ۱/۹۶) و خطای استاندارد (SE) پایین و در نهایت سطح معناداری (P) کم‌تر از ۰/۰۵ می‌باشند.

در جدول ۶ متغیرهای مورد استفاده در مدل‌سازی معادلات ساختاری معرفی شده‌اند. جدول ۵ و ۶ سطح معناداری، خطای استاندارد و نسبت بحرانی زیرمتغیرهای کالبدی و درآمدی را نشان می‌دهند که بیانگر این است زیرشاخص‌های اقتصادی و

جدول ۶. رگرسیون وزنی مدل پیش فرض

تخمین	ضریب استاندارد	نسبت بحرانی	ضریب معناداری
بازآفرینی <---> خدماتی و مالی	۰/۹۹۲	۱۵/۰۲۳	***
مشارکت <---> بازآفرینی	۰/۸۴۴	۱۴/۰۶۴	***
اعتماد <---> بازآفرینی	۰/۸۷۷	۱۶/۴۹۵	***
تعلق <---> بازآفرینی	۰/۹۲۲		
خدماتی <---> بازآفرینی	۰/۸۵۶	۱۴/۱۸۷	***
مالی <---> بازآفرینی	۰/۸۹۷		

مدل (NPAR) که مقدار آن برای مدل پیش فرض ۵۳ می‌باشد، نشان می‌دهد پژوهشگر در تدوین مدل به راحتی به هزینه کردن درجات آزادی نپرداخته و این وضعیت قابل قبول است. شاخص کای اسکوتر غیرمعنادار (CMIN) برابر با ۹۹/۵۵۹ و سطح معناداری ۰/۰۰۰ که نتیجه‌ای مطلوب را به نمایش می‌گذارد. نسبت کای اسکوتر به درجات آزادی که کای اسکوتر نسبی

فرضیه دوم: بین پایگاه اقتصادی و اجتماعی، در دسترسی به خدمات شهری و تسهیلات مالی و بازآفرینی در بافت‌های فرسوده رابطه معناداری وجود دارد.

شاخص‌های اصلی برازش مدل نشان می‌دهد که داده‌های پژوهش به‌خوبی توانسته‌اند مدل مفهومی پژوهش را نمایندگی کنند (جدول ۷). باید گفت که تعداد پارامترهای آزاد برای تدوین

مقدار استاندارد آن بین ۰/۰۵ تا ۰/۰۸ می‌باشد، به دلیل بزرگ‌تر بودن مقدار آن از برازش مطلوبی برخوردار نیست. شاخص نیکویی برازش CFI برابر با ۰/۹۱۳ می‌باشد که با توجه به نزدیکی به مقدار قابل قبول نسبتاً مطلوب تلقی می‌گردد. همچنین در جدول فوق مقدار شاخص برازش هنجار شدهی مقتصد PNFI ۰/۶۷۰ می‌باشد و مقدار شاخص برازش تطبیقی مقتصد PCFI ۰/۷۳۳ که مقادیر تقریباً نزدیکی نسبت به مقدار قابل قبول نشان می‌دهند.

(CMIN/DF) خوانده می‌شود به جهت قضاوت درباره مدل تدوین شده و حمایت داده‌ها از آن شاخص مناسب‌تری است. این شاخص که مقادیر ۱ تا ۵ برای آن مناسب و مقادیر نزدیک ۲ تا ۳ بسیار خوب تفسیر می‌گردد در این جدول (مقدار ۱/۷۸۷) حاکی از وضعیتی قابل قبول برای مدل است و مقدار RMSEA ۰/۰۶۳ است، این شاخص که ریشه دوم میانگین مربعات باقیمانده است حاکی از عدم قابل قبول بودن این آماره می‌باشد، به دلیل اینکه

جدول ۷. شاخص‌های اصلی برازش مدل مرتبه دوم

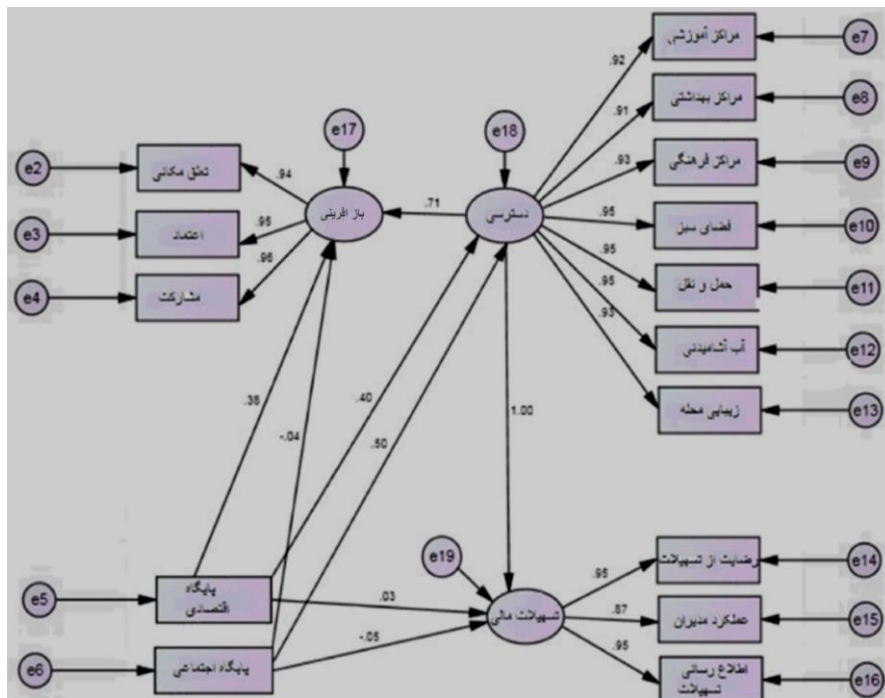
شاخص	علائم اختصاری	نمرات	برازش قابل قبول مدل
(کای اسکوئر)	Chi-square	۹۹/۵۵۹	-
سطح معناداری	Probability level	۰۰۰	۰/۰۱ < p < ۰/۰۵
درجه آزادی	DF	۵۳	-
کای اسکوئر نسبی (به‌هنگار شده)	CMIN/DF	۱,۸۷۸	۲ < X2/df < ۳
شاخص نیکویی برازش	GFI	۰/۹۰۱	۰/۹۰ < GFI < ۰/۹۵
شاخص برازش افزایشی	IFI	۰/۹۱۵	۰/۹۰ < IFI < ۰/۹۵
شاخص برازش تطبیقی	CFI	۰/۹۱۳	۰/۹۰ < CFI < ۰/۹۵
شاخص نسبت اقتصاد	PRATIO	۰/۸۰۳	(>= ۰/۶)
شاخص برازش مقتصد هنجار شده	PNFI	۰/۶۷۰	(>= ۰/۶)
شاخص برازش تطبیقی مقتصد	PCFI	۰/۷۳۳	(>= ۰/۵)
ریشه دوم میانگین مربعات خطای برآورد	RMSEA	۰/۰۶۳	۰/۰۵ < RMSEA < ۰/۰۸

پایگاه اجتماعی که شامل تحصیلات، جنسیت، سن، با بار عاملی ۰/۰۴- رابطه معکوس با بازآفرینی داشته و تأثیری در این عامل ندارد و پایگاه اقتصادی که شامل درآمد و شغل می‌باشد تأثیر مثبت و مستقیم بر روی بازآفرینی بافت فرسوده دارد (جدول ۸).

یافته‌های حاصل از مدل مفهومی تحقیق نشان می‌دهد که از بین شاخص‌های اثرگذار بر بازآفرینی در بافت فرسوده کدام شاخص دارای اهمیت بیش‌تری بوده و اثرات بارزتری نسبت به بقیه پارامترهای ذکر شده دارا بوده است. نتایج نشان می‌دهند که عامل

جدول ۸. شاخص‌های اصلی برازش مدل مرتبه دوم

P	C.R.	S.E.	Estimate			
			۱/۰۰۰	پایگاه اجتماعی	<---	دسترسی
***	۶/۰۲۷	۰/۱۸۸	۱/۱۳۶	مراکز فرهنگی	<---	دسترسی
***	۱۳/۹۶۱	۰/۴۶	۰/۶۴۸	دسترسی	<---	بازآفرینی
			۱/۰۰۰	مراکز بهداشتی	<---	بازآفرینی
۰/۳۰۹	۱/۰۱۸	۰/۰۸	۰/۰۸۱	مراکز آموزشی	<---	تسهیلات مالی
۰/۸۹	-۱/۷۰۲	۰/۵۹	-۰/۱۰۱	حمل‌ونقل	<---	تسهیلات مالی
۰/۳۷۸	-۰/۸۸۱	۰/۷۶	-۰/۶۷	مراکز آموزشی	<---	مسکن‌گزینی
***	۱۹/۴۵۱	۰/۴۹	۰/۹۵۷	خدماتی	<---	تسهیلات مالی
***	۲۷/۷۱۷	۰/۳۴	۰/۹۵۲	بازآفرینی	<---	اعتماد
			۱/۰۰۰	بازآفرینی	<---	مشارکت
			۱/۰۰۰	تسهیلات خدماتی	<---	تعلق
***	۱۹/۶۴۴	۰/۴۴	۰/۸۵۷	بازآفرینی	<---	رضایت از تسهیلات
***	۲۱/۰۲۶	۰/۴۴	۰/۹۱۷	بازآفرینی	<---	رضایت از مدیران
***	۲۲/۳۱۷	۰/۴۳	۰/۹۶۷	بازآفرینی	<---	اطلاع از شرایط وام
***	۲۲/۸۶۴	۰/۴۰	۰/۹۲۶	بازآفرینی	<---	پایگاه اقتصادی
***	۲۲/۶۴۱	۰/۴۱	۰/۹۳۸	بازآفرینی	<---	پایگاه اجتماعی
***	۲۱/۱۲۶	۰/۴۲	۰/۸۹۶	بازآفرینی	<---	مراکز آموزشی
			۱/۰۰۰	بازآفرینی	<---	مراکز بهداشتی
***	۱۸/۱۰۱	۰/۴۱	۰/۷۵۰	بازآفرینی	<---	مراکز فرهنگی
***	۲۵/۹۱۵	۰/۳۹	۱/۰۰۷	بازآفرینی	<---	حمل‌ونقل
***	۲۵/۹۵۳	۰/۳۱	۰/۸۱۵	بازآفرینی	<---	آب آشامیدنی



شکل ۴. مدل مفهومی ارتباط بین پایگاه اجتماعی و اقتصادی با بازآفرینی

شهری بیش‌تر شود، ظرفیت‌پذیری این بافت‌ها بیش‌تر شده و توسعه درونی موفق، شکل خواهد گرفت در شهر کاشان بافت فرسوده دارای مساحتی بالغ بر ۴۸۲/۵ هکتار با جمعیت ۴۴۳۰۰ نفر می‌باشد و در این تحقیق محلاتی از بافت فرسوده که بیش‌ترین ساخت‌وساز در آن‌ها انجام پذیرفته، مورد مطالعه قرار گرفت مدل‌سازی ساختاری در این پژوهش نشان می‌دهد که شاخص دسترسی به خدمات و تسهیلات مالی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شاخص مهمی از نظر ساکنان بافت‌های فرسوده می‌باشد پس فرضیه اول ما مورد تأیید می‌باشد. در مورد بررسی متغیرهای زمینه‌ای مدل ساختاری نشان می‌دهد که عامل پایگاه اجتماعی شامل تحصیلات، جنسیت، سن، با بار عاملی  $-0/04$  رابطه معکوس با بازآفرینی داشته و تأثیری در این عامل ندارد و پایگاه اقتصادی که شامل درآمد و شغل می‌باشد تأثیر مثبت و مستقیم بر روی بازآفرینی بافت فرسوده دارد. پس فرضیه دو در قسمت اول یعنی پایگاه اجتماعی مورد تأیید نمی‌باشد ولی در مورد پایگاه اقتصادی مورد تأیید می‌باشد. این محلات از نظر مطلوبیت اجتماعی قابل قبول بوده و نمره مطلوب را به خود اختصاص داده است. همچنین در این مطالعه رابطه مطلوبیت اجتماعی و بازآفرینی مورد مطالعه قرار گرفت که نشان می‌دهد بین مطلوبیت اجتماعی و بازآفرینی ارتباط دوسویه و معناداری وجود دارد و هر چه قدر مطلوبیت اجتماعی محله‌ای افزون باشد تمایل به سکونت نیز به تبع آن بیش‌تر می‌شود. بنابراین در

## بحث و نتیجه‌گیری

هدف این پژوهش تحلیل عوامل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مؤثر بر بازآفرینی شهری در هفت محله بافت مرکزی شهر کاشان می‌باشد، در این پژوهش سه بعد خدماتی، مالی و بازآفرینی که خود به سه بخش مشارکت اجتماعی، تعلق مکانی و اعتماد تقسیم شد، بهره برده شد. هرکدام از این شاخص‌ها دارای گویه‌های جزئی‌تری می‌باشد. یکی از عوامل تأثیرگذار بر بازآفرینی سکونت توسط شهروندان توجه آن‌ها به مقبولیت اجتماعی محله مورد نظر می‌باشد یکی از دغدغه‌های شهرها امروزه همین موضوع قطعه‌بندی شهری است که باعث فرسودگی بیش‌تر اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی یک یا چند محدوده می‌شود و به‌عنوان یک قطب مشکل‌زا برای شهرها در نظر گرفته می‌شود که با توسعه پایدار شهری مغایرت دارد و سبب می‌گردد از ظرفیت‌های این محدوده‌ها جهت بازآفرینی استفاده مناسب نشود و شهر با کمبود مسکن و بدمسکنی مواجه شود. برنامه‌ریزی شهری امروز دنبال آن است که توسعه شهری پایدار باشد و ایده‌هایی همچون توسعه میان‌افزای شهری که اخیراً مطرح شده‌اند به دنبال احیا این قطب‌های دافعه می‌باشد که از مهم‌ترین این بافت‌ها، بافت‌های فرسوده است.

بنابراین مهم‌ترین راهکارهایی که می‌تواند باعث تزریق روح جدیدی به این بافت‌ها شود توجه به ارتقای مطلوبیت اجتماعی است هر چه مقبولیت اجتماعی بافت‌های فرسوده

اصفهان باعث شد تا ساکنین تمایل بیشتری به بازآفرینی و ساخت‌وساز و نوسازی مسکن در این محلات داشته باشند.

### راهکارها

با توجه به نتایج تحقیق پیشنهاداتی که در راستای ارتقای شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت فرسوده به شرح زیر ارائه می‌شود:

✓ با توجه به اینکه یکی از مهم‌ترین مشکلات بافت‌های فرسوده عدم پاسخگویی آن‌ها به نیازهای امروزی ساکنان این بافت‌ها می‌باشد به‌روز شدن خدمات‌رسانی و توزیع امکانات در بافت‌های فرسوده انجام گیرد؛

✓ ارتقای امنیت بافت‌های فرسوده با برنامه‌ریزی و طراحی شهری مناسب و افزایش نظارت عمومی بر فضاها (حذف کنج‌های خلوت، افزایش میزان نورپردازی، در معرض دید بودن فضاها، افزایش فضای عمومی در درون محلات)؛

✓ افزایش دلپذیری بافت‌های فرسوده با توسعه فضاهای سبز، پارک‌ها و فضاهای عمومی؛

✓ بهبود ساختاری بافت فرسوده با تغییر کاربری و بازسازی ساختمان‌های متروکه؛

✓ افزایش رونق بافت فرسوده با راهکارهایی مانند اعطای اعتبارات و معافیت‌های مالیاتی و عوارض.

### سپاسگزاری

نویسندگان این پژوهش، از مهندس هوشمندی و دکتر صادقی شهرداری کاشان تشکر می‌نمایند.

جهت توسعه این محلات باید اقداماتی مانند ایجاد کتابخانه در محله درب اصفهان و فروشگاه‌های زنجیره‌ای در محله پشت مشهد بالا انجام داد تا باعث ایجاد انگیزه‌ای برای توسعه مسکن در این محلات شود. همچنین در این مطالعه رابطه مطلوبیت اجتماعی و بازآفرینی مورد مطالعه قرار گرفت که نشان دهنده آن می‌باشد که بین مطلوبیت اجتماعی و بازآفرینی ارتباط دوسویه و معناداری وجود دارد.

یکی از عوامل تأثیرگذار به انتخاب محل سکونت توسط شهروندان توجه آن‌ها به مقبولیت اجتماعی محله از نظر جرم و جنایت، اعتیاد، سرقت، ناامنی بالا و از نظر فرهنگی نداشتن فضاهای دنج و گذران اوقات فراغت، بهداشت و تمیزی مناسبی نداشته باشد یا درآمد کم افراد محله و مستاجر بودن و یا اهل آن محله بودن و نداشتن دلبستگی به محل زندگی باعث کاهش تمایل شهروندان به سکونت در آن محلات می‌شود و در نتیجه گروه‌های کم‌درآمد این محلات را به‌ناچار و به خاطر ارزانی جهت سکونت انتخاب خواهند نموده و گروه‌های با پایگاه اجتماعی - اقتصادی مناسب به محلاتی که مقبولیت بالای اجتماعی دارند روی خواهند آورد یکی از دغدغه‌های شهرها امروزه که باعث شکل‌گیری قطب‌بندی شهری و فرسودگی بیش‌تر اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی یک یا چند محدوده می‌شود و سبب می‌شود از ظرفیت‌های آن محدوده استفاده نمی‌شود. هرچه مقبولیت اجتماعی بافت‌های فرسوده شهری بیش‌تر گردد ظرفیت‌پذیری این بافت‌ها بیش‌تر شده و توسعه درونی موفق شکل خواهد گرفت و نتایج پژوهش نشان می‌دهد ساخت و تأسیس مدارس و فروشگاه‌ها و پارک‌ها در این محله و سرمایه و هویت اجتماعی افراد محله درب

### References

- Ahmadi, F., Aghalatif, A., & Afshar, A. (2012). Factors affecting the sense of belonging in the process of regeneration in the residential context around Imam Reza's shrine (a.s.), Noghhan neighborhood. *Seven Cities*, 47(4), 70-84. (In Persian)
- Alaei, S.N. (2017). Revitalization of the historical context of Fez city with the priority of preserving its native landscape. *Eastern Art and Civilization Quarterly*, 20(2), 31-36. (In Persian)
- Bahraini, S. H. (2013). *Analysis of the theoretical foundations of contemporary design*. first volume, Tehran, University of Tehran. (In Persian)
- Chan, E., & Lee, G. K. (2008). Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects. *Social indicators research*, 85, 243-256.
- Eskandari, N., & Zarabadi Zahrasadat, S. (2015). *Urban regeneration and the approach to reviving dilapidated structures*, International Conference of Civil Engineering, Architecture and Urban Development Elites, Saramad Homaysh Karin Institute, Tehran. (In Persian)
- European, Commission. (2006) *LUDA E – Compendium: Handbook E2, A Community – based Approach to Sustainable Urban Regeneration: The Key Role of Participation and Futures Workshops*, ([http:// www. Luda – Project – net](http://www.Luda-Project-net)).

- Fani, Z., & Shirzadi, F. (2017). Analysis of factors affecting the regeneration of historical spaces of the city (case study: Tehran's Mashq Square). *Human Settlements Planning Studies Quarterly*, 13(1), 179-197. (In Persian)
- Flamaki, M. (2006). *Renovation of historical buildings and cities*, 6th edition, Tehran: Tehran University Press. (In Persian)
- Geuzey, O. (2009). *Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization*, *Cities*; 26(3), 12-35.
- Gholami, Y., Shatrian, M., Bashaq, M., R., & Jahani, M. (2016). Measuring and evaluating the implementation of a pedestrian-oriented plan in the central context of Dezfoul city from the perspective of residents and businesses. *Urban Planning Geography Research*, 5(1), 1-16. (In Persian)
- Habibi, M., & Maqsoodi, M. (2016). *Urban restoration; definitions, theories, experiences, global charters and resolutions, urban methods and measures*, University of Tehran Publications. (In Persian)
- Hafeznia, M., R. (2002). *An introduction to research methods in humanities*, Samit Publications, Tehran. (In Persian)
- Hajipour, Kh.R. (2006). An introduction to the evolution and development of urban restoration approaches) from the period after World War I to the beginning of the third millennium. *Iranshahr Thought Quarterly*, 4(4), 60-43. (In Persian)
- Hanachi P. (2004). Comparative study of urban restoration experiences in the world and Iran, Soban Noor Publishing House, first edition Dastmalchian. (In Persian)
- Heydari Sureshjani, R., Gholami Bimorgh, Y., & Sadeghi, H. (2015). Finding the potential of pedestrian pattern and smart growth in the central context of Shahrekord, International Conference on Urban Economy Tehran. (In Persian)
- Hosseini, S. J. (2002). *Sustainable People's Participation in Renovation and Reconstruction of Dilapidated Urban Fabrics*, Sokhon Gostar Publications, Mashhad. (In Persian)
- Johnston, W. Ronald. M. (1993), Toward Democratic Decentralization: Approaches to Promoting Good Governance. *Research Triangle Institute*, 39(4), 682-697.
- Juniper Ridge (2005). *Urban Renewal Plan City of August*, 29, 2005
- Kigochi, P.W. (2000). *Comparisons are Central in Mathematics for the Measurement of Intangible Factors*, The Analytic Hierarchy/Network Process 223.
- Kyle, G., Graefe, A., Manning, R., & Bacon, J. (2004). Effects of place attachment on users' perceptions of social and environmental conditions in a natural setting. *Journal of Environmental Psychology* 24(2), 213-225
- Lelieveldt, H. (2004). Helping citizens help themselves: Neighborhood improvement programs and the impact of social networks, trust, and norms on neighborhood-oriented forms of participation. *Urban affairs review*, 39(5): 531-551.
- Maleki, S., Alizadeh, H., Shojayan, A., & Nazari, S. (2014). Spatial analysis of physical intervention approaches in the worn-out fabric of Baghmolek city. *Journal of Geographical Analysis of Space*, 4(13), 111-93. (In Persian)
- Manzo, L. C., & Perkins, D. D. (2006). Finding common ground: The importance of place attachment to community participation and planning. *Journal of planning literature*, 20(4), 335-350.
- Markowski, P. M. (2003). *Comments on \Use of a mesoscale model to forecast severe weather*.
- Mohammad, J. (1994). Let's preserve the historical textures. Proceedings of the Congress of the History of Architecture and Urban Planning of Iran. *Cultural Heritage Organization*, 4(2). (In Persian)
- Mokhtari Malekabadi, R., Ebrahimi M. & Karimi, A. (2014). Development of strategic strategies for improving and renovating the dilapidated fabric of Jahrom using the SWOT model. *Amash Mohit Quarterly*, 8(29), 177-200. (In Persian)
- Moseibzadeh, A., Mousavi, M., & Bagheri Kashkouli, A. (2012). Management of the worn-out fabric of Iran's desert cities in order to choose a suitable strategy for the case study of Meibod city, *Geographical Space Quarterly*, Year 12, Number 38, Winter: 143-165. (In Persian)

- Nasiri H., & Esmail, S., M. (2016). Analysis of effective factors in the regeneration of worn-out urban tissues, a case study of Neighborhood 20, Region 17, Tehran. *Geographical Quarterly of the Land*, 14(55), 135-148. (In Persian)
- Noorian, F., & Ariana, A., (2018). Analysis of how the law supports public participation in urban regeneration. *Fine Arts Magazine*, 17(2), 15-28. Ministry of Housing and Urban Development. (In Persian)
- Piran, P. (2013). Again regarding informal settlement, the case of Shirabad Zahedan, *Haft Shahr Quarterly*, 9(3) 10, 1-9. (In Persian)
- Rahnama, M., R. (2004). *Investigation of the revitalization process of Mashhad city center (1987-2004)*, Ferdowsi University of Mashhad Publications. (In Persian)
- Rahnama, M., R., (2008). *Planning of central areas of cities, Mashhad, Ferdowsi University of Mashhad Publications*, first edition. (In Persian)
- Safaipour, M., & Alizadeh, H. (2013). An analysis of the physical indicators of the worn-out tissue in central Ahvaz using regression fitting model and fuzzy hierarchical analysis FAHP, *Quarterly Journal of Geographical Studies of Arid Regions*, 11(3), 111-125. (In Persian)
- Sajjadi, J., & Mohammadi, M. (2013). Socio-spatial analysis in worn-out urban tissues, a case study: the central tissue of Sardasht city. *Journal of Urban Research and Planning*, 6(2), 55-70. (In Persian)
- Sepahani, M. (2008). *Evaluation of the detailed plan of Isfahan in historical contexts, Mahdovian, Vahid*, master's thesis, Faculty of Management and Accounting, Allameh Tabatabai University. (In Persian)
- Shafaei, S. (2005). *A guide to identify and intervene in worn tissues (Supreme Council for Planning and Architecture)*. Tehran: publication of technology and art ideas.
- Shafii Dastjardi, M., & Sadeghi, N. (2016). Investigation of the realization of plans for regeneration of worn-out urban fabric by the integrated method of network analysis-balanced scorecard (case example: worn-out fabric of Zainabieh Isfahan). *Bagh Nazar Magazine*, 46(1), 14-5. (In Persian)
- Shamai A., & Pourahmad, A. (2004). *Urban improvement and renovation from the point of view of geography*, Tehran University Publications. (In Persian)
- Sharan Consulting Engineers (2005). *Methods to Identify Interventions in Dilapidated Urban Textures: Approved by the Supreme Council of Architecture and Urban Planning*, Ministry of Housing and Urban Development, Ide Pardazan Fan and Art Publishing Company, Tehran, 2005. (In Persian)
- Terrados, J., & Almonacid, G. (2007). Regional Energy Planning Through SWOT Analysis and Strategic Planning Tools: Impact on Renewables Development. *Jornal of Renewable and Sustainable Energy Reviews*. 25(2), 1275-1287.
- Timouri, P., Rahmani, B., & Iraqi, Sh. (2009). The Worn Texture of Malair and Its Organizing Ways. *Amash Geographical Quarterly*, 8(3), 1-18. (In Persian)
- Tural, D. & Wrobel, L. (2010). Application of rule induction algorithms for analysis of data collected by seismic hazard monitoring systems in coal mines. *Archives of Mining Sciences*. 65(1), 91-114.
- Zangiabadi, A., & Moidfar, S. (2018). Urban regeneration approach in worn-out structures of Barzan Shesh Badgiri in Yazd city. *Armanshahr Architecture and Urbanization*, 9(2), 297-314. (In Persian)
- Zangibadi, A., Moaidfar, S., & Mojtabi, Gh. (2014). Evaluation of revitalization of old urban structures in line with sustainable development (Yazd city). *Urban Planning Studies Quarterly*, 3(9), 131-159. (In Persian)
- Zangibadi, A. (2001). *Spatial Analysis of Physical Development Patterns of Kerman City*. Doctoral Thesis of Geography and Urban Planning, Modares University of Education, Tehran. (In Persian)
- احمدی، فرزانه؛ آقا لطیفی، آزاده و افشار، علی (۱۳۹۲). عوامل تأثیرگذار بر حس تعلق در فرآیند بازآفرینی در بافت مسکونی اطراف حرم حضرت امام رضا (ع). *محلۀ نوغان*. هفت شه، ۴۷(۴)، ۷۰-۸۴.



- اسکندری، ندا و زرآبادی، زهرا سادات سعیده (۱۳۹۵). *بازآفرینی شهری و رویکرد احیای بافت‌های فرسوده*، کنفرانس بین‌المللی نخبگان عمران، معماری و شهرسازی، مؤسسه سرآمد همایش کارین، تهران.
- بحرینی، سید حسین (۱۳۹۳). *تحلیل مبانی نظری طراحی معاصر*. جلد اول، تهران: دانشگاه تهران.
- پیران، پرویز (۱۳۸۳). باز هم در باب اسکان غیر رسمی، مورد شیرآباد زاهدان، فصلنامه هفت شهر، ۹(۳)، ۱۰-۹.
- تیاموری، پرهام، رحمانی، بهزاد و عراقی، شیما (۱۳۸۹). بافت فرسوده ملایر و راه‌های ساماندهی آن. *فصلنامه جغرافیایی آمایش*، ۸(۳)، ۱-۱۸.
- حاجی‌پور، خدارحم (۱۳۸۶). مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم). *فصلنامه اندیشه ایران‌شهر*، ۴(۴)، ۴۳-۶۰.
- حافظ‌نیا، محمد رضا (۱۳۸۲). مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی. تهران: انتشارات سمت.
- حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۶). مرمت شهری؛ تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- حسینی، سید جواد (۱۳۸۷). مشارکت پایدار مردمی در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری. مشهد: انتشارات سخن‌گستر.
- حناچی پرویز (۱۳۸۶). بررسی تطبیقی تجارب مرمت شهری در جهان و ایران. تهران: نشر سبحان نور، چاپ اول.
- حیدری سورشجانی، رسول؛ غلامی بیمرغ، یونس و صادقی، حشمت‌الله (۱۳۹۵). *پتانسیل‌یابی الگوی پیاده‌مداری و رشد هوشمند در بافت مرکزی شهرکرد*، همایش بین‌المللی اقتصاد شهری، تهران.
- دستمالچیان، محمدجواد (۱۳۷۴). *بافت‌های تاریخی را حفظ کنیم*. مجمع مقالات کنگره تاریخ معماری و شهرسازی ایران. سازمان میراث فرهنگی، جلد چهارم
- رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۴). *بررسی روند احیای مرکز شهر مشهد (۱۳۵۷-۱۳۸۴)*. مشهد: انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد.
- رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۸). *برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها*، مشهد، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد، چاپ اول.
- زنگی‌آبادی، علی؛ مؤیدفر، سعیده و مجتبی، غفورزاده (۱۳۹۴). ارزیابی بازنده‌سازی بافت‌های قدیم شهری در راستای توسعه پایدا (شهر یزد). *فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری*، ۳(۹)، ۱۵۹-۱۳۱.
- زنگی‌آبادی، علی (۱۳۷۱). *تحلیل فضایی الگوهای توسعه فیزیکی شهر کرمان*. پایان‌نامه دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- زنگی‌آبادی، علی، مؤیدفر، سعیده (۱۳۹۰). رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده برزن شش‌بادگیری در شهر یزد. *معماری و شهرسازی آرمان‌شهر*، ۹(۲)، ۳۱۴-۲۹۷.
- سپاهانی، مریم (۱۳۸۸). *ارزیابی طرح تفصیلی اصفهان در بافت‌های تاریخی*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده مدیریت و حسابداری دانشگاه علامه طباطبایی.
- سجادی، ژیلدا، محمدی، مهدی (۱۳۹۰). تحلیل اجتماعی - فضایی در بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت، *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۶(۲)، ۷۰-۵۵.
- شفیعی دستجردی، مسعود و صادقی، نگین (۱۳۹۶). بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای - کارت امتیازی متوازن (نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان). *مجله باغ نظر*، ۴۶(۱)، ۱۴-۵.
- شماعی، علی، پوراحمد، احمد (۱۳۸۴). *بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا*، انتشارات دانشگاه تهران
- صفایی‌پور، مسعود و علیزاده، هادی (۱۳۹۳). *تحلیلی بر شاخص‌های کالبدی بافت فرسوده مرکزی اهواز با استفاده از مدل برازش رگرسیونی و تحلیل سلسله‌مراتبی فازی FAHP*. *فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق خشک*، ۱۱(۳)، ۱۱۱-۱۲۵.
- طرح جامع شهر کاشان (۱۳۸۹). *سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان*، مهندسین مشاور نقش جهان پارس، جلد سوم
- علایی، سیده نیره (۱۳۹۷). بازنده‌سازی بافت تاریخی شهر فاس با اولویت حفظ منظر بومی آن. *فصلنامه هنر و تمدن شرق*، سال ششم، ۲۰(۳)، ۳۱-۳۶.
- غلامی، یونس؛ شاطریان، محسن؛ بسحاق، محمدرضا و جهانی، معصومه (۱۳۹۶). *سنجش و ارزیابی اجرای طرح پیاده‌محوری در بافت مرکزی شهر دزفول از نظر ساکنان و کسبه*. *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۵(۱)، ۱۶-۱.
- فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۶). *بازنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی*، چاپ ششم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران

- فنی، زهره و شیرزادی، فرزانه (۱۳۹۷). تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی فضاهای تاریخی شهر (مطالعه موردی: میدان مشق تهران). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۳(۱)، ۱۷۹-۱۹۷.
- مختاری ملک‌آبادی، رضا؛ ابراهیمی، مهدی و کریمی، آمنه (۱۳۹۴). تدوین استراتژی‌های راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر جهرم با استفاده از مدل SWOT. فصلنامه آمایش محیط، ۸(۲۹)، ۱۷۷-۲۰۰.
- مصیب‌زاده، علی؛ موسوی، میرنجف و باقری کشکولی، علی (۱۳۹۱). مدیریت بافت فرسوده شهرهای کویری ایران در جهت انتخاب استراتژی مناسب مطالعه موردی شهر میبد، فصلنامه فضای جغرافیایی، ۱۲(۳۸)، ۱۶۵-۱۴۳.
- ملکی، سعید؛ علیزاده، هادی؛ شجاعیان، علی و نظری، سهیلا (۱۳۹۳). تحلیل فضایی رویکردهای مداخله کالبدی در بافت فرسوده شهر باغملک. مجله آمایش جغرافیایی فضا، ۴(۱۳)، ۹۳-۱۱۱.
- مهندسین مشاور شاران (۱۳۸۵). راه‌های شناسایی مداخله در بافت‌های فرسوده شهری: مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی، وزارت مسکن و شهرسازی، نشر شرکت ایده‌پردازان فن و هنر، تهران.
- نصیری هندخاله، اسماعیل و سالاری‌نیا، مرضیه (۱۳۹۶). تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران). فصلنامه جغرافیایی سرزمین، ۱۴(۵۵)، ۱۳۵-۱۴۸.
- نوریان، فرشاد و آریانا، اندیشه (۱۳۹۱). تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری، نشریه هنرهای زیبا، ۱۷(۲)، ۱۵-۲۸.
- وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۴). مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، تهران.