

بررسی عوامل اثرگذار بر مشارکت مردم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری،  
مورد پژوهش: شهر مشهد

رستم صابری‌فر

دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران.

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۱۲/۱۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۲/۲۷

Investigating the Factors Affecting Public Participation in Urban Old Texture  
Regeneration, Case Study of Mashhad City

Rostam Saberifar

Associate Professor, Department of Geograpy and Urban Planning,  
Payame Noor University, Tehran, Iran.

Received: 2019/05/17

Accepted: 2020/02/-29

مقاله علمی

Abstract

The current research is mainly aimed at determining the effective factors concerning public participation in old urban texture regeneration. Descriptive and analytic method is applied in this research and 363 residents of urban old texture in Mashhad have been selected as the samples of the study. A researcher-made questionnaire was used for data collection and the collected data were analyzed by SPSS software and using the statistical tests of chi-square, Spearman Correlation, and multiple regression. The results show that the highest effective factors in people's participation include their trust toward the governors, prediction of the desirable results, their perception toward hygiene and welfare conditions of the desired urban neighborhoods, and possessing other income sources rather than the existing property in the old texture. Therefore, prior to the implementation of regeneration projects, it is necessary to provide confidence and trust in the people and to assure them of the desirable future of executive projects, so that real participation of the residents is possible in all stages of planning and implementation.

Keywords

Urban Old Texture, People's Participation, Regeneration,  
Mashhad.

چکیده

هدف اصلی تحقیق حاضر آن بود تا عوامل موثر بر مشارکت و حضور مردم در روند بازآفرینی بافت فرسوده را تعیین نماید. روش بررسی در این پژوهش، توصیفی و تحلیلی بود و برای نمونه ۳۶۳ نفر از شهروندان ساکن در بافت فرسوده شهر مشهد انتخاب شدند. به منظور گردآوری داده‌ها، از پرسشنامه محقق‌ساخته استفاده شد و داده‌های به دست آمده از طریق نرم افزار SPSS و با بهره‌گیری از آماره‌های خی دو، همبستگی اسپیرمن و رگرسیون چندگانه، تجزیه و تحلیل شد. نتایج نشان داد که بالاترین اثرات در بین عوامل موثر در مشارکت مردم، اعتماد به مسئولان، پیش‌بینی نتیجه مطلوب، برداشت مردم از وضعیت بهداشتی و رفاهی محله موردنظر و در اختیار داشتن منابع درآمدی دیگر غیر از ملک موجود در بافت فرسوده است. بنابراین، قبل از اجرای پروژه‌های بازآفرینی، باید زمینه‌های جلب اعتماد و اطمینان مردم را فراهم آورد و مردم را نسبت به آینده مطلوب پروژه‌های اجرایی مطمئن ساخت. به طوری که در تمامی مراحل برنامه‌ریزی و اجرا، مشارکت واقعی ساکنان ممکن گردد.

واژگان کلیدی

بافت فرسوده شهری، مشارکت مردم، بازآفرینی، مشهد.

## مقدمه

وسعت بالا و مشکلات اقتصادی، اجتماعی و ... بافت‌های فرسوده شهری از یک‌سو و آسیب‌پذیر بودن این فضاها در قبال سوانح طبیعی (به ویژه زلزله) از سوی دیگر، نوسازی آن‌ها را به یکی از مسائل اساسی در حوزه شهرسازی تبدیل کرده است. به همین منظور، دغدغه مربوط به بازآفرینی این فضاها از حد توجه نویسندگان و محققان فراتر رفته و مسئولان اجرایی را نیز به چاره اندیشی وادار نموده است. چرا که هم اکنون قریب به ۳۰ درصد از جمعیت کشور در این پهنه‌ها زندگی می‌کنند (Specialized Mother Company of Urban Development and Regeneration of Iran, 2015: 1). در واقع، در طی چند دهه اخیر، طرح‌ها و پروژه‌های عمرانی بسیاری به مرحله اجرا در آمده است؛ اما به دلایل مختلف، این بافت‌ها به‌طور کامل احیا نشده‌اند. عوامل متعددی در ناموفق بودن پروژه‌های اجرایی در این ارتباط، مطرح می‌باشد. یکی از این دلایل، سهم اندک اعتبارات دولتی است؛ به عنوان مثال، در سال ۱۳۸۶ بودجه بافت‌های تاریخی تهران ۳ میلیارد تومان (Tehran Municipality, 2009: 83) در نظر گرفته شده بود. حتی برای احیا و بازآفرینی بافت‌های تاریخی سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری در سال ۱۳۸۵ در مجموع حدود ۱۲ میلیارد تومان (Cultural Heritage, Handicrafts and Tourism Organization, 2010: 14) اختصاص یافت. این اعتبارات در مشهد که با شرایط کاملاً ویژه‌ای روبروست، تنها یک پنجم میزان موردنیاز است (Mashhad Municipality, 2018). با این وضعیت، اتکاء به اعتبارات دولتی برای بازآفرینی این بافت، بی‌معنی است. نکته مهم‌تر آن است که این بافت‌ها به دلیل فقر مالی، ذهنی و ... ساکنین و مالکین آن‌ها، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و به دلیل ذهنیت خاص افراد و شیوه و سبک سنتی در این بافت‌ها، تغییر سریع در این مناطق می‌تواند آثار روانی و اجتماعی نامطلوبی را بر جای گذارد (Kamel, 2018: 35). به همین دلیل، بهره‌برداری از تمام قابلیت‌های مختلف به خصوص حضور مردم در روند بازآفرینی مورد تأکید بوده است. گرچه نتایج به دست آمده حکایت از آن دارد که این روش‌ها به دلایل متعدد، نتایج مورد انتظار را به همراه نداشته است. این مطالعه در شهر مشهد که هم اکنون دارای ۵۲ کیلومتر مربع بافت فرسوده بوده و این قلمرو بیش از ۵۰۰ هزار نفر را در خود جای داده است، به انجام رسیده و در نظر دارد برخی از زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی و ... که می‌تواند در مشارکت بیشتر مردم و در نتیجه در موفقیت طرح‌های بهسازی و بازآفرینی موثر واقع شود را مورد بررسی قرار دهد.

## مبانی نظری

### چارچوب نظری

واژه‌های نوسازی و بهسازی عموماً به معنی تغییر محیط شهری به‌منظور ساماندهی مشکلات شهری است. در ادامه تحولاتی که از دهه ۱۹۶۰ آغاز گردیده بود، مقوله جدید و تأثیرگذاری به عرصه اقدامات شهری وارد گردید که تحت عنوان نظریه بازآفرینی شهری طیف وسیعی از طرح‌ها را در مناطق مختلف در برگرفت (Zangiabadi et al., 2011: 58). از دهه ۱۹۷۰ میلادی، بسیاری از شهرهای اروپایی، به دلایل مختلف، نوعی تجدید ساختار ناخواسته را تجربه کردند. بحران بخش تولیدی دهه ۱۹۷۰، متعاقب آن افت شهری و تلاش دولت‌ها برای تغییر به یک اقتصاد خدماتی از جمله عواملی بودند که در دهه ۱۹۸۰ موجب تغییر در نظریه سیاست‌مدارانی بود که برای نخستین بار فرهنگ را به عنوان ابزار بازآفرینی شهری و رفع مشکلات اقتصادی در نظر گرفتند. به‌واسطه نگرانی از نظام‌های تأمین مالی، امور هنری و صنایع خلاق به سرعت پدیدار شده و به‌طور مشخص به توسعه اقتصادی منجر گردید (Karimzadeh et al., 2017: 96).

بازآفرینی را می‌توان اصلی‌ترین رویکرد «مرمت، بهسازی و نوسازی شهری» در دوران معاصر تلقی نمود. این رویکرد به ابعاد و اصول بازآفرینی شهری توجه داشته و به گواه رویدادهای سال‌های اخیر، چند راهبرد اصلی را در دستور کار خود داشته است (Poorahmad et al., 2010: 89). در حال حاضر، استفاده بهینه از اراضی شهری به منظور حداکثر بهره‌وری از منابع موجود از طریق بهسازی و بازآفرینی عرصه‌های فرسوده و نابسامان، جلوگیری از توسعه و گسترش شهرها در مناطق پیرامونی و استفاده مجدد از ساختارهای تاریخی، از محورهای اصلی و اولویت‌های برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران شهری در کشورهای توسعه‌یافته و حتی برخی کشورهای در حال توسعه است. در بازآفرینی شهری، توسعه شهری به مفهوم رشد کمی عناصر کلیدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقای کیفیت زندگی، در قالب طرح‌های توسعه شهری رخ خواهد داد. توسعه درونی شهری در حقیقت به‌کارگیری توان‌های بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی‌های شهری، تلاش در برای ایجاد تعادل در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی شهری و استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم و ... است (Ibid: 76). بازآفرینی محیط‌های شهری از رکود اقتصادی، محیطی، اجتماعی و فرهنگی که در اثر زوال و تخریب کالبد به وجود می‌آید، جلوگیری می‌کند. همچنین می‌توان اذعان داشت که بازآفرینی شهری به مفهوم بهبود و تقویت مناطق خاص

شهری از طریق چرخه احیای مجدد اقتصادی، افزایش تعداد مسکن، بهبود کیفیت زندگی جمعیت محلی و جذب ساکنان جدید بعد از یک دوره زوال و نابودی بیان می‌گردد (Karimzadeh et al., 2017: 96).

در شهرهای بزرگ جهان پدیده‌هایی همچون افت کیفیت محیطی، منزلت اجتماعی و سرزندگی اقتصادی از مشکلات اساسی محسوب می‌شود. در ایران نیز بخش عمده‌ای از سطح شهرها دچار فرسودگی و ناکارآمدی است. در این محدوده‌ها سرمایه انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در معرض خطر ناشی از حوادث غیرمترقبه و کج‌روی‌ها می‌باشد. در این پهنه‌ها، فقر شهری اعم از فقر کالبدی و خدماتی، متراکم شده و به دلیل فقر اقتصادی ساکنان، امکان تغییر خودبده‌خودی و ارتقای محیط وجود ندارد. به همین دلیل، اصلاح وضعیت اقتصادی بافت‌های مزبور و بازگرداندن مجدد آن‌ها به حیات اقتصادی شهر ضروری است (Payvastegar et al., 2017: 226). واقع، بازآفرینی نوعی نگاه مداخله‌ای متناسب با شرایط زندگی مردمان عصر حاضر می‌باشد (Zangiabadi et al., 2011: 59). سیاست بازآفرینی شهری در درجه اول به تحول اساسی نهادی و سازمانی مربوط است. این سیاست در مناطق فرسوده با تأکید بر نگرش تعامل و مشارکت‌های راهبردی محلی، تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست، بلکه به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم با هدف ارتقای کیفیت زندگی است. برای استفاده بهینه از امکانات بالقوه درون شهری بافت‌های فرسوده برای تأمین نیازهای جدید و ایجاد اولویت برای احیای بافت فرسوده و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی در آن، به دلایل ایفای نقش انعطاف‌پذیر و همسو با نیازهای مردم و بهره‌گیری گسترده از مشارکت مردمی، با صرف کمترین بودجه، از بیشترین قابلیت اجرا در رهیافت بازآفرینی برخوردار است (Meshkini et al., 2016: 552).

گسترده‌ترین روزافزون بافت‌های فرسوده، یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش‌روی کشورهای در حال توسعه است. مسائل موجود در بافت‌های فرسوده از نوع مسائل چندبعدی هستند و می‌توان ریشه‌های ایجاد این مسائل را در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، مدیریت این بافت‌ها جستجو کرد. اکثریت طرح‌های ویژه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری در ایران به علت عدم توجه کافی به ظرفیت و نقاط قوت این بافت‌ها، به اهداف خود دست نیافته‌اند (Shafiee & Sadegi, 2017: 6). بر این اساس، می‌توان گفت که بازآفرینی از دیدگاه‌های فرهنگ‌گرایی اولیه که بیشترین تمرکز را بر طبیعت و فرهنگ داشت، کم‌کم به نظریه انسان‌گرایی رسید که توجه اصلی را بر بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان قرار داده بود. اما تنگناهای اجرایی باعث گردید که در نهایت دیدگاهی بینابینی مطرح شود که معتقد است که کلتی که از آن به عنوان بافت قدیمی یاد می‌شود، مجموعه‌های همگن و یکسانی نبوده و بایستی بر اساس مقتضیات زمانی و مکانی نسبت به آنها تصمیم‌گیری نمود (Zangiabadi & Moayidfar, 2012: 304). در این رویکرد، بر خلاف ادعاهایی که مطرح می‌باشد، حضور قهار دولت، مشارکت و حضور واقعی مردم را به حاشیه رانده است.

مطابق رویکرد اخیر الذکر، در ایران دخالت در بافت‌های شهری در سال ۱۳۰۹ هجری شمسی مطرح شد (Hojjati Ashrafi, 2003: 4). اما دخالت واقعی در بافت‌های فرسوده و تاریخی به دهه ۱۳۶۸ باز می‌گردد که اولین قانون بعد از انقلاب به عنوان ضابطه‌ای برای بهسازی و نوسازی بافت قدیم، مطرح گردید (Pourjafar, 2009: 65). از این تاریخ به بعد، فعالیت‌های متعددی در زمینه بازآفرینی بافت‌های تاریخی و فرسوده شهرها به انجام رسید. در این میان، بهسازی و مرمت بافت‌های فرسوده مشهود، به‌عنوان یکی از مهم‌ترین شهرهای کشور که به دلایل مذهبی و توریستی طرف توجه تمام ایرانیان و حتی مسلمانان سایر کشورهای جهان می‌باشد، اهمیت و جایگاه ویژه‌ای پیدا نمود. اولین طرح مداخله شدید در بافت‌های تاریخی در این شهر و قبل از تصویب قوانین و ضوابط مربوط به مداخله در بافت‌های تاریخی به مرحله اجرا درآمد. سوابق مورد بررسی نشان می‌دهد که اولین پروژه نوسازی شهری، تخریب ابنیه اطراف حرم مطهر در سال ۱۳۴۵ و ایجاد فضای سبز در این محدوده بود. این مطالعات از سوی مهندسین مشاور بوربور تهیه شد (Rahnama, 1993: 71). بعد از آن، طرح‌های مختلف دیگری نیز به مرحله اجرا درآمدند که بیشتر از رویکردهای بازآفرینی بهره‌برده و عمدتاً به شیوه قهری به مرحله اجرا درآمدند. با بروز مخالفت‌های شدید مردم و هزینه‌های مترتب بر آن، طرح‌های بعدی با مطالعات و تحقیقات بیشتری در دستور کار قرار گرفت و یکی از مهم‌ترین آن‌ها، طرح بهسازی و نوسازی پیرامون حرم مطهر است. تفاوت این طرح با طرح‌های قبلی در این است که تنها به پاکسازی اقدام نکرده و سعی دارد احیا و بازآفرینی بافت قدیمی را نیز مدنظر قرار دهد.

در مجموع، می‌توان طرح نوسازی مرکز شهر مشهد را که در سال ۱۳۷۱ در وسعتی معادل ۲۶۸ هکتار آغاز شد، اولین و اساسی‌ترین طرح در زمینه نوسازی بافت فرسوده شهر مشهد تلقی نمود که هنوز بعد از گذشت قریب به ۳۰ سال، پیشرفت بسیار ناچیزی داشته‌است و اغلب مالکین (۶۰ درصد) که به‌نوعی در محدوده این طرح اسکان داشته‌اند، رضایت‌مندی چندانی نداشته‌اند و شهرداری مشهد اتمام آن را با روند کنونی ۹۰ سال پیش‌بینی کرده است (Rahnama, 2008). واقعیت آن است که بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده مشهد، علاوه بر معضلات موجود در سایر شهرها، با مشکلات دیگری روبروست که مشارکت مردمی در آن را با تنگناهای بیشتری روبرو می‌سازد.

این در حالی است که تحقیقات صورت گرفته در این شهر، شرایط مشهود را همچون سایر شهرهای دیگر ایران و حتی جهان فرض کرده‌اند. اما تحقیق کنونی با این فرض اساسی به انجام رسیده‌است که یکی از مهم‌ترین تنگناهای اساسی بازسازی و نوسازی بافت فرسوده در این شهر، آن است که مالکین املاک واقع در این پهنه‌ها، به خصوص در پیرامون حرم مطهر، از حضور و اسکان زائرین ورودی، درآمدهای هنگفتی به دست می‌آورند و به سختی حاضر خواهند بود، این شرایط را تغییر دهند. بر این اساس، به نظر می‌رسد که شیوه دخالت در این بافت‌ها، مشکلات و تنگناهای متعددی دارد. به همین برای، باید قبل از هر نوع اقدامی، این مشکلات را مرتفع نموده و برای آن‌ها راه حل مشخص و قابل اجرایی پیدا نمود و مشارکت واقعی مردم را زمینه‌سازی کرد. در نتیجه، تحقیق کنونی قصد دارد ضمن در نظر گرفتن منافع ساکنان، نشان دهد که با تامین کدام یک از عوامل، مردم از منافع اندک کنونی به‌منظور رفاه و آسایش بلندمدت خود، دست برداشته و به معنای واقعی در احیای بافت فرسوده مشارکت می‌نمایند. برای دسترسی به این هدف، علاوه بر مؤلفه‌های مورد توجه در تحقیقات قبلی صورت گرفته در جهان، ایران و شهر مشهد، اعتماد به مسئولین، میزان درآمد از ملک کنونی، وضعیت در اختیار داشتن املاک در سایر مناطق شهر و تنوع منابع درآمدی، در این تحقیق مد نظر قرار گرفته است.

### پیشینه پژوهش

در ارتباط با بافت فرسوده و بازآفرینی این مناطق، مطالعات متعددی در داخل و خارج ایران به انجام رسیده است که در این مختصر به برخی از مهم‌ترین آن‌ها اشاره می‌گردد. اولین مطالعات در این زمینه را به ویوله لودو (۱۸۷۹-۱۸۱۴) و جان راسکین (۱۹۰۰-۱۸۱۹) نسبت می‌دهند (Flamaki, 2001: 15-16). این فعالیت‌ها با تصویب قانون مالرو در فرانسه و سازگاری و هماهنگی شهری در انگلستان (Tavassoli et al., 1992: 41) که اقدامات عملی ویژه‌ای را مطرح نمودند، ادامه پیدا کرد. گوئزی<sup>۱</sup> (۲۰۰۹) نیز به بررسی راهکارهای بهسازی و باز زنده‌سازی نواحی مسکونی فرسوده در شهر آنکارا پرداخت و باز زنده‌سازی و نوسازی این مناطق را استراتژی فضایی برای هویت بخشیدن به ساکنان این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان بیان کرد. چان<sup>۲</sup> و لی<sup>۳</sup> (۲۰۰۸) به شناسایی مفهوم طراحی شهری پایدار و بررسی فاکتورهای اساسی مورد نیاز برای بهبود پایداری اجتماعی در پروژه‌های بهسازی و تجدید حیات شهری پرداختند. کونین لینچ و جین جاکوبز نیز از جمله اندیشمندان هستند که در این حوزه براساس شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند. به اعتقاد آنان باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی مسئولان و مردم شهر صورت گیرد. جاکوبز (۲۰۱۳) با بیان اصطلاح «بافت‌های مسأله‌دار مزمن» به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تأکید داشت (Saberifar et al., 2019). آلپویی<sup>۴</sup> و مانول<sup>۵</sup> (۲۰۱۳) به بررسی بهبود کیفیت زندگی و سرمایه‌گذاری برای آینده، سازگار ساختن ساختمان‌ها و خانه‌ها با نیازهای مردم، ارتقای تصویر ذهنی مردم از محله و بهبود شبکه ارتباطات اجتماعی و درک امنیت به‌عنوان اهداف اساسی در بازآفرینی شهری یکپارچه پرداختند. کریستل<sup>۶</sup> و دامیداویکلت<sup>۷</sup> (۲۰۱۶)، به بحث بازآفرینی بافت‌های شهری در ریودوژانیرو در طی بازی‌های المپیک ۲۰۱۶ پرداخته‌اند. تانریکول<sup>۸</sup> هوسکارا<sup>۹</sup> (۲۰۱۹) در تحقیقی تحت عنوان «چارچوب نوین بازآفرینی مراکز شهری تاریخی مدیترانه» عنوان نمودند که در روند بازآفرینی باید تلاش شود که جدایی‌گزینی کاهش یافته و فعالیت‌های اجرایی با مشارکت واقعی و حداکثری مردم به انجام برسد.

آیینی و اردستانی (۲۰۰۹) در بازآفرینی بر ایجاد انگیزه موثر بین مالکان، سازندگان و سرمایه‌گذاران غیر دولتی؛ ایجاد فضای اعتماد آفرین برای مشارکت مالکان، سازندگان و سرمایه‌گذاران غیر دولتی تأکید نمودند. موسوی و همکاران (۲۰۰۹)، تأکید خود را بر شناسایی و تحلیل اثرات نوسازی بافت‌های فرسوده ناشی از سیاست‌گذاری تجمعی قطعات در ابعاد اجتماعی - اقتصادی قرار دادند. رفیعیان و همکاران (۲۰۱۰) بازآفرینی شهری را رویکردی می‌دانند که تلاش دارد با تقویت و بهبود فضای کالبدی محله، تعاملات اجتماعی را افزایش دهد. مروتی و لطیفی (۲۰۱۲)، در بخش یافته‌های تحقیق خود، بر سرمایه اجتماعی در سطح محله تأکید داشتند. عیوضلو (۲۰۱۲)، ضمن تأکید بر اهمیت سرمایه اجتماعی در بازآفرینی، تنها بعد فرهنگی را بر ازدیاد سرمایه اجتماعی تأثیرگذار معرفی می‌کند. لطفی و زرگری مرنیدی (۲۰۱۲) تفاوت در روایت‌های مرمت شهری را حاصل تفاوت در نگاه به فرسودگی و تعریف آن تحت یک انگاره فکری دانسته‌اند. زارعی (۲۰۱۳)، ضرورت بازآفرینی را به دلیل پایین بودن کیفیت کالبدی،

1. Geuzey
2. Chan
3. Lee
4. Alpopi
5. Manole
6. Christelle
7. Damidavičiūtė
8. Tanrikul
9. Hoşkara

اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی مطرح نموده است. صباغی (۲۰۱۳) با استفاده از ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی و همچنین متغیرهای مربوط به کیفیت زندگی، چگونگی بازآفرینی پایدار را ممکن دانسته است. محمدی و همکاران (۲۰۱۴)، رسمیت بخشیدن به دفاتر تسهیل‌گری و تقویت آن‌ها را مهم‌ترین عامل در سرعت کار بازآفرینی قلمداد نموده‌اند. گنجور (۲۰۱۴)، بهترین استراتژی بازآفرینی محلات فرسوده را افزایش مشارکت و تنوع بخشی عنوان نمود. طوفزاده (۲۰۱۵)، در بررسی خود دریافت که باززنده‌سازی بافت محله در گرو مشارکت ساکنان، حمایت مسئولان و انجام مداخله‌های کالبدی است. خاکپور (۲۰۱۵)، در پژوهش خود نتیجه‌گیری نمود که برای بازآفرینی مهمترین اقدامات، تدوین سناریوها، چشم‌اندازها و راهبردهاست. صفایی‌پور (۲۰۱۷)، معتقد است اگر رویکرد به بازآفرینی؛ اجتماع‌مدار، یکپارچه، جامع و استراتژیک باشد، آنگاه به خودی خود رویکرد بازآفرینی پایدار حاصل خواهد شد. سیاوشپور و همکاران (۲۰۱۹)، نشان دادند که مولفه‌های هویت‌ساز بومی در بافت تاریخی شامل شاخصه‌های عینی و فیزیکی؛ ابعاد ذهنی؛ سبک‌های معماری، چارچوب‌های اجتماعی، عوامل سیاسی، اقلیمی و فرهنگی می‌باشند. صابری‌فر و همکاران (۲۰۱۹)، در مطالعه بافت فرسوده شهر بیرجند، نتیجه‌گیری نمودند که در این شهر، بهترین روش بازآفرینی، راهبردهای ته‌جامی است. با توجه به مطالعات خارجی و داخلی در ارتباط با بازآفرینی شهری می‌توان رویکردهای اصلی این حوزه را به شرح جدول ۱، خلاصه نمود.

جدول ۱. رویکردهای اصلی مرتبط با بازآفرینی شهری در ایران و جهان

مرحله	زمان	رویکرد	نوع اقدامات	اقدامات اجرایی
اول	تا ۱۹۵۰	تحولات کالبدی	تغییرات ظاهری و تحول سیما	احیای واحدهای همسایگی، توجه به هماهنگی، تناسب، تقارن و ریتم فیزیکی-کالبدی.
دوم	دهه ۱۹۵۰	بازسازی شهری	بازسازی بعد از جنگ جهانی دوم	تاکید بر سکونت و تأمین نور و هوا و بهداشت به معنای عام آن، عملکردگرایی (منطقه‌بندی)، اتومبیل محوری، مسکن انبوه
سوم	دهه ۱۹۶۰	اززنده‌سازی (تجدید حیات شهری)	تجدید حیات و توانمندسازی	درگیر ساختن سرمایه‌گذاران، شهرداران و عوامل اجرایی علاوه بر جنبه‌های کالبدی، جنبه‌های اقتصادی نیز مورد تأکید قرار گرفت
چهارم	دهه ۱۹۷۰	نوسازی شهری	ساماندهی بافت‌های رو به زوال	توسعه قوانین، نهادها و مؤسسات مسئول، به ویژه تمرکززدایی و واگذاری قدرت بیشتر به دولت‌های محلی
پنجم	دهه ۱۹۸۰	توسعه مجدد یا بازآفرینی اقتصادی	تأکید بر مشارکت نگاه اقتصادی و تمرکز بر نوسازی اقتصادی و فیزیکی	نگاه بازسازی و مداخلات کالبدی با توجه به مکانیزم‌های اجرایی و مالی نوسازی، چارچوب‌های حقوقی - قانونی و نگاه درآمدزایی به امر مرمت شهری، مشارکت و دخالت همه گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع، گذار به دموکراسی و شهرسازی مردم سالارانه، حفاظت از ساختارهای موجود به کمک اهالی و مالکان و ارتقای سطح خدمات و بهبود وضعیت زیر ساختها با حمایت دولت
ششم	دهه ۱۹۹۰	بازآفرینی شهری	تلاش برای پیوند فعالیت‌های اقتصادی و بهبود زیست‌محیطی با حیات فرهنگی و اجتماعی تغییر و تحولات اقتصادی	باز ساخت اقتصاد محلی، افزایش فرصت‌های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعدادها، افزایش مالیات و مستقلات محلی، جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی، اشتغال‌زایی مستقیم و غیر مستقیم نوع مشاغل و نیروی کار (سطح مهارت‌ها)، تحرک در توسعه مناطق کسب‌وکار، مراکز خرده فروشی و تفریحی جدید، تقاضای بسیار برای استفاده از خدمات تفریحی، گردشگری و فرهنگی
			تغییر و تحولات اجتماعی	بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی و محرومیت اجتماعی، تغییر نگرش و ادراک ساکنان از محل سکونت خویش، تلاش در برای ایجاد تعادل و هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی در این بافت‌ها با استفاده از پویای اجتماعی مردم و مشارکت آن‌ها، افزایش فعالیت‌های داوطلبانه، دستیابی به سطح آموزش بالا، حفظ تحصیل کرده‌ها در محل، کاهش جدایی‌گزینی اجتماعی
			حکمرانی	سازمان‌دهی مجدد ساز و کارهای تصمیم‌سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، تأکید بر مشارکت‌های منطقه‌ای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمانها و نهادها، افزایش فعالیت سرمایه‌های اجتماعی و شبکه‌هایی که عملکرد جمعی دارند
			تغییر و تحولات کالبدی	حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب، توسعه اراضی درونی شهرها که قبلاً موضوع توسعه توسعه بوده‌اند
			تأکید بر اهداف زیست محیطی و توسعه پایدار	رتقای کیفیت محیط زیست، ارتقای توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط زیست، بهبود کیفیت بافت شهری و محیط طبیعی
هفتم	۲۰۰۰ تاکنون	رنسانس یا نوزایی شهری	تغییر الگوهای اجتماعی اهمیت وسعه پایدار تأثیر عصر اطلاعات	احیای ابعاد فرهنگی - هنری با رهیافت احیای اقتصادی و سرزندگی اجتماعی و ایجاد محیط‌های سرزنده سعی در حل اختلاف و کشمکش میان توسعه‌های درونی و بیرونی و در همین حال، پذیرش الگوهای جدید فعالیتی در شهر درونی، شهر دوران «نوزایی» از یک سو به اصول مردم سالاری و زندگی انسانی توجه می‌کند و از سوی دیگر، در مقیاسی جهانی مورد توجه بازارها و شهروندان جهانی قرار داشته‌است. توسعه شهرها در چهارچوب «شهر موجود».

## روش انجام پژوهش

این مطالعه به روش تحقیق توصیفی-تحلیلی انجام گرفته است و اهداف کاربردی را دنبال می‌کند. از نظر کنترل متغیرها نیز در گروه تحقیقات میدانی طبقه‌بندی می‌شود. از آنجا که هدف اصلی تحقیق، تعیین عوامل موثر بر مشارکت و حضور مردم در روند بازآفرینی بافت فرسوده تعیین شده بود، سؤال اصلی به این صورت بیان شد که چه عواملی بر مشارکت مردم در بازآفرینی بافت فرسوده شهر مشهد موثر می‌باشد؟ فرض اصلی آن بود که بیش از ۳۰ متغیر در این ارتباط موثر می‌باشد که در نهایت، تنها ۱۷ مورد از آن‌ها در تحلیل نهایی وارد شدند (جدول ۲).

**جدول ۲.** متغیرهای انتخابی در مطالعه عوامل اثرگذار بر مشارکت مردم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری

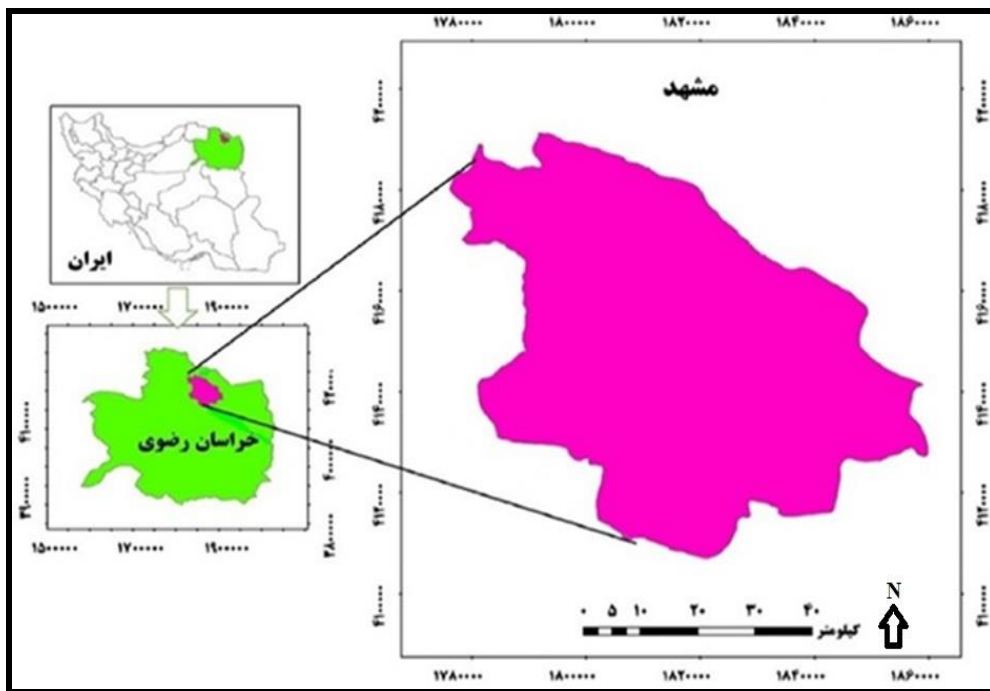
متغیر	ردیف	متغیر
تعداد افراد مورد اعتماد	۱۰	سابقه اقامت
آشنایی با مشارکت کنندگان	۱۱	تعداد ملک
محل تولد	۱۲	سن و سال
وسعت ملک	۱۳	اعتماد به مسئولین
درآمد از ملک	۱۴	نگرش نسبت به نتیجه
درآمد از سایر منابع	۱۵	وابستگی به مکان
ارزش ملک	۱۶	وضعیت رفاهی و بهداشتی
وجود امنیت	۱۷	جابه جایی در شهر
		منابع درآمدی دیگر

مطابق اعلام شهرداری مشهد، هم‌اکنون ۶۵۲۵ خانوار در بافت فرسوده در وسعتی بالغ بر ۲۲۹۲ هکتار ( Mashhad Municipality, 2018)، زندگی می‌کنند. براساس این تعداد جمعیت و مدل‌های مربوط به گزینش نمونه، تعداد نمونه مورد قبول ۳۶۳ نفر تعیین شد. یادآوری می‌گردد که مطابق اعلام شهرداری مشهد، بافت‌های فرسوده شهری در تمام شهر مشاهده می‌شود و تنها استثنا در این زمینه، منطقه ۱۱ شهرداری است.

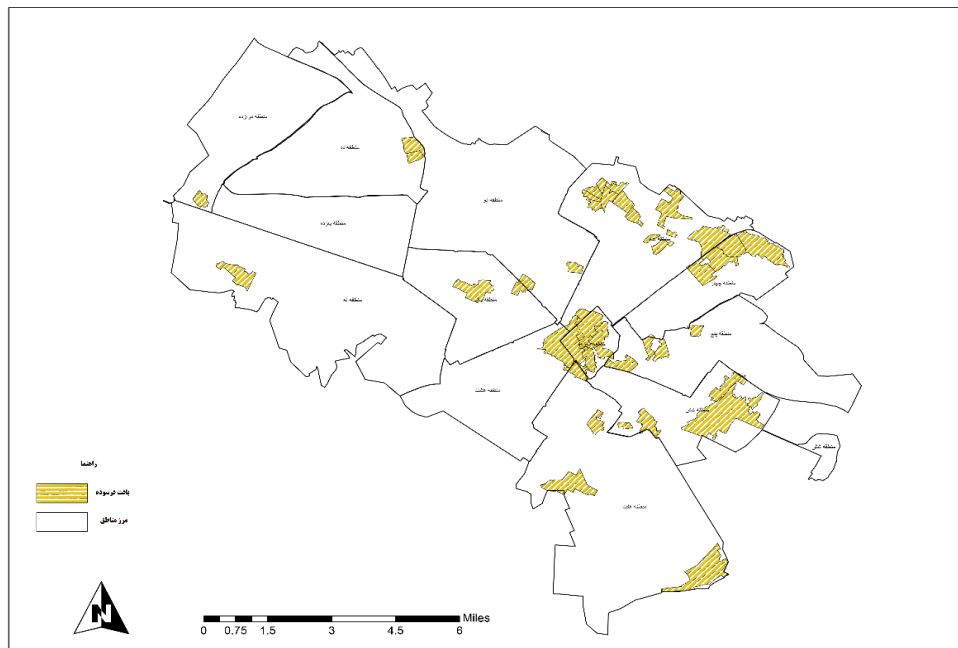
برای تعیین روایی محتوا، پرسشنامه به تأیید کارشناسان و استادان فن رسید. پایایی ثبات درونی با محاسبه ضریب آلفای کرونباخ در حد ۰/۷۸ مورد پذیرش قرار گرفت. در نهایت، داده‌های گردآوری شده پس از کدگذاری و ورود به نرم‌افزار SPSS، با توجه به نوع متغیرها، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. به طوری که برای متغیرهای اسمی از آماره خی‌دو و برای متغیرهای با مقیاس فاصله‌ای و ترتیبی از همبستگی اسپرمن بهره‌برداری شد. برای به دست دادن نتایج دقیق‌تر در نهایت با بهره‌گیری از تحلیل رگرسیون چندگانه، نقش هر یک از متغیرهای مستقل در تبیین متغیر وابسته تعیین گردید.

## محدوده مورد مطالعه

شهر مشهد مرکز استان خراسان رضوی با بیش از ۳۰۰ کیلومتر مربع مساحت، در شمال شرق ایران و در طول جغرافیایی ۵۹ درجه و ۵۷ دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۶ درجه و ۳۰ دقیقه و در حوضه آبریز کشف رود، بین رشته‌کوه‌های بینالود و هزار مسجد واقع است ( Rezvani, 2005: 27). از نظر جمعیت، مشهد تحولات سریعی را شاهد بوده است. به طوری که در نخستین سرشماری رسمی ایران که در سال ۱۳۳۵ انجام گرفت، این شهر، با ۲۴۱۹۸۹ نفر جمعیت پس از شهرهای تهران، تبریز و اصفهان، چهارمین شهر پرجمعیت ایران بود. در سرشماری بعدی و در سال ۱۳۴۵، این شهر پس از تهران و اصفهان، جایگاه سوم را در بین شهرهای ایران کسب نمود. در سرشماری سال ۱۳۵۵، مشهد، پس از تهران، دومین شهر پرجمعیت ایران بود و تا آخرین سرشماری در سال ۱۳۹۵، همین جایگاه را حفظ نموده است. بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، جمعیت شهر مشهد، بالغ بر ۳۲۰۰۰۰۰ نفر بوده است (Vafaei, 2018: 58). این شهر که مطابق آخرین آمار، بعد از سنج بالترین جمعیت حاشیه‌نشین را دارد، از نظر بافت‌های فرسوده نیز در ردیف‌های اول فهرست بیشترین بافت‌های فرسوده قرار دارد؛ به طوری که هم‌اکنون بیش از ۱۹ درصد مساحت آن در شمار بافت‌های فرسوده محسوب شده و به جز منطقه ۱۱ این شهر که در شمار پهنه‌های جدیداً توسعه‌یافته شهر تلقی می‌گردد (شکل ۱)، در سایر مناطق از حداقل ۲ تا حداکثر ۷۷ درصد کل وسعت، در شمار بافت‌های فرسوده قرار دارد. به طوری که هم‌اکنون، بیش از ۵۲ کیلومتر مربع از وسعت شهر را بافت‌های فرسوده به خود اختصاص داده و این قلمرو بیش از ۵۰۰ هزار نفر را در خود جای داده است (شکل شماره ۲).



شکل ۱. موقعیت مشهد در استان خراسان رضوی  
 ماخذ: Mashhad Municipality, 2018



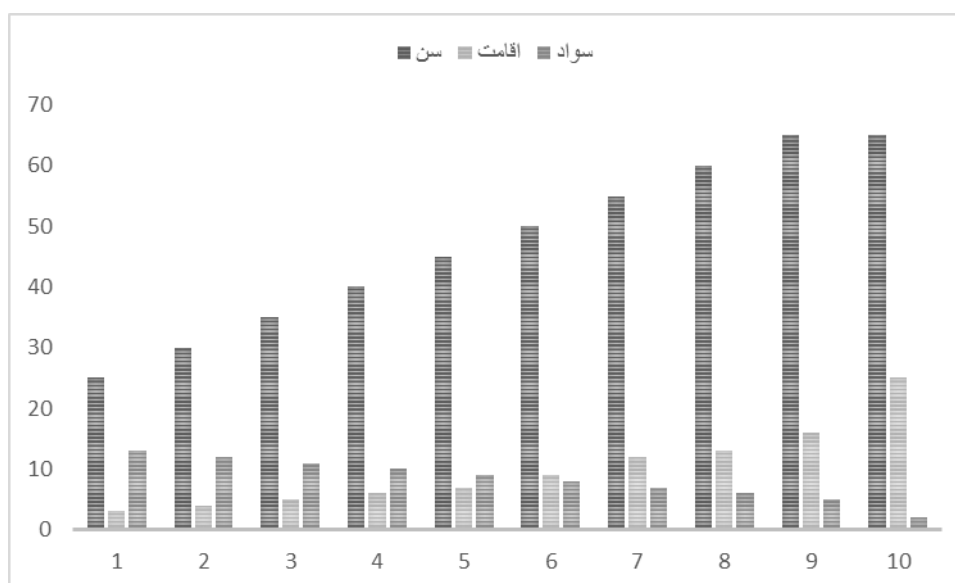
شکل ۲. محدوده بافت‌های فرسوده در شهر مشهد

جدول ۲. وسعت، تراکم و تعداد پهنه‌های فرسوده در مناطق شهرداری مشهد

شرح	درصد جمعیت بافت فرسوده	درصد مساحت بافت فرسوده	تراکم جمعیت بافت فرسوده (نفر در هکتار)	تعداد پهنه
منطقه ۱	۸	۴	۲۳۹	۲
منطقه ۲	۲	۱	۱۸۶	۲
منطقه ۳	۳۴	۱۶	۳۰۲	۶
منطقه ۴	۵۱	۲۸	۳۳۴	۱
منطقه ۵	۱۵	۸	۲۲۵	۳
منطقه ۶	۵۵	۲۹	۳۰۳	۴
منطقه ۷	۲۵	۶	۱۹۳	۴
منطقه ۸	۶	۱۰	۳۳	۱
منطقه ۹	۵	۱	۲۸۲	۱
کمپه ۱۰	۴	۲	۳۱۳	۱
منطقه ۱۱	۰	۰	۰	۰
منطقه ۱۲	۱۱	۱	۲۰۱	۱
منطقه نامن	۷۷	۹۰	۵۱	۱
شهر مشهد	۱۹	۸	۲۳۲	۲۷

### یافته‌ها

یافته‌های توصیفی بیانگر آن است که متوسط سنی افراد مورد مطالعه در حد ۴۶ سال می‌باشد و مدت اقامت متوسط آن‌ها در محلات مورد نظر، ۲۰ سال بوده است. از نظر سواد نیز قریب به ۳۰ درصد آن‌ها بی‌سواد بوده و یا سواد در حد پنجم ابتدایی داشته‌اند (شکل ۴). براساس تجربیات قبلی اکثر آن‌ها (۵۸ درصد) مسئولان را در ارتباط با بهبود شرایط زندگی مردم محله غیرقابل اعتماد می‌دانستند و معتقد بودند که تمام کارها برای سر و سامان دادن و زیباسازی شهر می‌باشد. بر این اساس، بیش از یک سوم مالکین، نتیجه حاصل از بازآفرینی بافت‌های فرسوده را مناسب ارزیابی نمی‌کردند. به‌عنوان مثال، حدود ۳ درصد، نتایج را بسیار نامناسب، ۳۰ درصد نتایج را نامناسب و تنها حدود ۹ درصد نتایج را مناسب ارزیابی می‌کردند.



شکل ۳. وضعیت سن، سواد و مدت اقامت در نمونه مورد بررسی



از آنجا که هدف این بررسی آن بود که نشان دهد مشارکت مردم بهترین گزینه برای بازآفرینی محلات بافت فرسوده شهر مشهد می‌باشد، تاکید خاصی بر مجموعه خصوصیات و ویژگی‌های زمینه‌ای داشت که قادر بود مشارکت مردم در روند بازآفرینی را تبیین نماید. به همین منظور تجربه زیسته ساکنان بسیار مورد توجه بود. به همین منظور نقطه‌نظر این افراد در تمامی ابعاد مورد پرسش قرار گرفت. مطابق این داده‌ها، بسیاری از شهروندان احساس می‌کنند که با از بین رفتن ملک اصلی، شرایط تأمین درآمد خود را از دست می‌دهند. این در حالی است که بسیاری از افراد اتکای چندانی به ملک مورد تملک خود در بافت فرسوده نداشته و درآمد اصلی آن‌ها از منابع دیگری تأمین جدول ۱-الف. رویکردهای اصلی مرتبط با بازآفرینی شهری در ایران و جهان می‌شود. به طوری که ۳۵ درصد از پاسخگویان مغازه تجاری در اختیار داشته، ۸۷ درصد آن‌ها علاوه بر مغازه‌داری از اجاره املاک بهره‌برداری نموده و ۳۷ درصد آنها نیز علاوه بر منابع قبلی، به منابع درآمدی دیگری نیز دسترسی دارند.

با توجه به این که وسعت ملک در اختیار نیز نوع نگرش ساکنین بافت فرسوده را تحت تاثیر قرار می‌دهد، این مبحث نیز به‌طور دقیق مورد بررسی قرار گرفته است. در مجموع، مشخص گردید که وسعت قطعات موجود در این محدوده بسیار کم و اغلب در حد ۵۰ تا ۱۵۰ متر مربع می‌باشد. به طوری که مطابق بررسی به عمل آمده وسعت قطعات به طور متوسط در حدود ۱۳۰ متر مربع بود. با توجه به این وسعت و قیمت املاک مورد معامله در همین محدوده، در سال مورد بررسی (۱۳۹۷)، قیمت هر قطعه از ۷۰ تا ۵۵۰ میلیون تومان متفاوت بوده و بر این اساس، قیمت متوسط املاک در اختیار، در حدود ۱۸۰ میلیون تومان برآورد گردید (شکل ۵). با توجه به این که تاثیر سایر متغیرها در مباحث بعدی مورد توجه قرار گرفته، به برای جلوگیری از اطاله کلام، از تشریح تفصیلی سایر پارامترها خودداری شده است.

برای دستیابی به نتیجه مناسب در مبحث آمار استنباطی، ابتدا با توجه به نوع مقیاس هر متغیر، مدل آماری مناسبی برای تجزیه و تحلیل برگزیده شد و در نهایت ارتباط بین متغیرهای مستقل و وابسته مورد توجه قرار گرفت. نتایج این بررسی در جدول شماره ۴ ارائه شده است. براساس این جدول، از تعداد ۱۷ متغیر مستقل، ۱۴ متغیر دارای ارتباط معنادار و ۵ متغیر دیگر فاقد ارتباط و همبستگی با متغیر مستقل هستند.

نتایج تحلیل همبستگی نشان می‌دهد که بین میزان مشارکت پاسخگویان در بهسازی بافت فرسوده با متغیرهای اعتماد به مسئولان، پیش‌بینی نتیجه مطلوب برای اجرای پروژه، وضعیت نامناسب رفاهی و بهداشتی محله مسکونی، جابه‌جایی در شهر، در اختیار داشتن منابع درآمدی دیگر غیر از اجاره و سایر درآمدهای ملک موجود در بافت فرسوده، تعداد افراد مورد اعتماد در محل، آشنایی با افرادی که قبلاً در بهسازی بافت‌های فرسوده مشارکت داشته‌اند، محل تولد (محله مورد بررسی)، وسعت ملک در اختیار، درآمد از ملک، میزان درآمد از سایر منابع، ارزش ملک و وجود نگرش نسبت به عدم وجود امنیت در محله، ارتباط مثبت و معناداری وجود داشته است.



شکل ۴. محدوده بافت‌های فرسوده در شهر مشهد

برای دستیابی به نتایج دقیق‌تر در این تحقیق برای تحلیل داده‌ها از معادله خطی رگرسیون چندگانه استفاده شده است. این نتایج، در جدول شماره ۵ ارائه شده است. براساس آمار ارائه شده در این جدول، در گام نخست متغیر پیش‌بینی نتیجه حاصل از اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده به مدل وارد گردید. نتایج نشان داد که ضریب همبستگی چندگانه برای این متغیر حدود ۰/۷۳ و ضریب تعیین ۰/۵۳۷ می‌باشد. بنابراین، بیش از ۵۰ درصد از تغییرات مشارکت در طرح به وسیله این متغیر تبیین می‌شود.

**جدول ۴. تحلیل همبستگی متغیرهای مستقل**

متغیر	مقیاس	نوع ضریب	سطح اطمینان	ضریب همبستگی
سابقه اقامت	فاصله‌ای	اسپیرمن	۰/۰۸*	۰/۱۷
تعداد ملک	فاصله‌ای	اسپیرمن	۰/۰۷*	۰/۱۵
سن و سال	فاصله‌ای	اسپیرمن	۰/۰۶*	۰/۱۵
اعتماد به مسئولین	ترتیبی	اسپیرمن	۰/۰۰۰	۰/۶۰۵
نگرش نسبت به نتیجه	ترتیبی	اسپیرمن	۰/۰۰۰	۰/۶۷۱
وابستگی به مکان	ترتیبی	اسپیرمن	۰/۰۰۰	۰/۶۶۴
وضعیت رفاهی و بهداشتی	ترتیبی	اسپیرمن	۰/۰۰۰	۰/۵۸۴
جابه‌جایی در شهر	ترتیبی	اسپیرمن	۰/۰۰۰	۰/۱۹۵
منابع درآمدی دیگر	فاصله‌ای	اسپیرمن	۰/۰۰۰	۰/۵۱۹
تعداد افراد مورد اعتماد	فاصله‌ای	اسپیرمن	۰/۰۰۰	۰/۴۸۷
آشنایی با مشارکت‌کنندگان	فاصله‌ای	اسپیرمن	۰/۰۰۱	۰/۳۰۳
محل تولد	اسمی	خی دو	۰/۰۰۰	۹۵/۶۸
وسعت ملک	فاصله‌ای	اسپیرمن	۰/۰۰۱	۰/۵۹۵
درآمد از ملک	فاصله‌ای	اسپیرمن	۰/۰۰۲	۰/۲۸۱
درآمد از سایر منابع	فاصله‌ای	اسپیرمن	۰/۰۰۰	۰/۵۶۲
ارزش ملک	فاصله‌ای	اسپیرمن	۰/۰۰۰	۰/۶۲۸
وجود امنیت	ترتیبی	اسپیرمن	۰/۰۰۰	۰/۵۰۹

\* معنی دار نیست

در گام دوم، متغیر ارزش ملک وارد معادله گردید که ضریب همبستگی چندگانه برای این متغیر، ۰/۸۱ و ضریب تعیین ۰/۶۲ محاسبه شد. بر این اساس می‌توان گفت که با افزودن متغیر ارزش ملک، مدل مورد نظر می‌تواند بیش از ۶۰ درصد از میزان مشارکت مالکین در پروژه را تبیین کند.

در گام سوم، متغیر منابع دیگر در اختیار مالکین وارد مدل شد، محاسبات انجام شده نشان داد که ضریب همبستگی چندگانه برای این متغیر، حدود ۰/۸۳ و ضریب تعیین ۰/۶۹ می‌باشد. بنابراین، این متغیر به همراه ۲ متغیر قبلی، قریب به ۶۹ درصد از میزان تغییرات مشارکت را توجیه می‌کند.

جدول ۵. متغیرهای وارد شده در رگرسیون چندگانه و ویژگی‌های آن‌ها

گام	R	R <sup>2</sup>	F	B	Beta	T	R	معنی‌داری
اول	B	۰/۷۳۳	۰/۵۳۷	۱۲۸/۲۵	-۰/۸۸۳	۰/۷۳۳	۱۱/۷۹	۰/۰۰۰
دوم	J-B	۰/۸۱۴	۰/۶۶۲	۹۷/۹۱	-۰/۰۲۸	۰/۴۳۷	۶/۳۳	۰/۰۰۰
سوم	J-B-F	۰/۸۳۲	۰/۶۹۲	۷۱/۸۸	۱/۲۹۲	۰/۱۹۴	۲/۱۶	۰/۰۰۰
چهارم	J-B-F-O	۰/۸۴۰	۰/۷۰۶	۵۶/۱۷	-۰/۸۴۵	۰/۱۸۵	۲/۱۶۵	۰/۰۰۰

در آخرین مرحله، متغیر وسعت ملک واقع در بافت فرسوده وارد معادله گردید. نتایج محاسبه انجام شده نشان داد که ضریب همبستگی چندگانه برای این متغیر حدود ۰/۸۴، و ضریب تعیین ۰/۷۰۶ می‌باشد. در نتیجه، می‌توان عنوان کرد که با افزودن این متغیر به مدل، در مجموع بیش از ۷۱ درصد از تغییرات متغیر وابسته تبیین می‌گردد.

برای به دست دادن نتایج دقیق‌تر و کاربردی در این پژوهش، از تحلیل مسیر نیز بهره‌برداری شد. در واقع، تحلیل مسیر بیانگر ارزش بنا، نوع و میزان تاثیر متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته است. با توجه به این که تعداد متغیرهای مورد بررسی زیاد بوده و شرح و تحلیل همه آن‌ها حجم مقاله را افزایش می‌دهد، تنها به بررسی مهم‌ترین متغیرها در این بخش اکتفا شده و نتایج مربوط به هر یک از آن‌ها در جدول شماره ۶ آمده است.

جدول ۶. تحلیل مسیر متغیرهای اثر گذار بر متغیر وابسته

نوع تاثیر	علامت			متغیر
	مستقیم	غیرمستقیم	مستقیم و غیر مستقیم	
۰/۷۶	√			B پیش‌بینی نتیجه
۰/۵۲		√		A اعتماد به مسئولین
۰/۴۳			√	J ارزش ملک
۰/۳۸		√		D وضعیت رفاهی و بهداشتی
۰/۳۶		√		K وجود امنیت
۰/۳۱		√		G افراد مورد اعتماد
۰/۲۷	√			F منابع درآمدی دیگر
۰/۲۳		√		I درآمد از سایر منابع
۰/۱۸			√	O وسعت ملک
۰/۱۳		√		H آشنایی با مشارکت کنندگان قبلی
۰/۱۲		√		C وابستگی به مکان

اولین متغیر بررسی شده در این بخش، متغیر پیش‌بینی نتیجه حاصل از طرح توسط مالک می‌باشد. این متغیر تعیین‌کننده‌ترین عامل بر مشارکت ساکنان قلمداد می‌شود. این عامل با ضریب بتای ۰/۷۶ به صورت مستقیم و غیرمستقیم از طریق سایر متغیرها، از جمله نظر مالک در ارتباط با وضعیت بهداشتی و رفاهی محله مورد نظر، آشنایی با افراد شرکت‌کننده در طرح‌های قبلی و ارزش ملک بر میزان مشارکت در طرح تاثیرگذار خواهد بود.

دومین عامل، اعتماد به مسئولان اجراکننده طرح و سازمان‌های دخیل در این امر می‌باشد، این عامل نیز با بتای حدود ۰/۵۲، به صورت مستقیم بر میزان مشارکت اثر گذار می‌باشد.

در ارتباط با سایر متغیرها نیز می‌توان عنوان نمود که میزان درآمد از سایر منابع با حدود ۰/۴۳ اثر غیرمستقیم، وضعیت رفاهی و بهداشتی محله مورد بررسی با حدود ۰/۳۸ اثر مستقیم، وجود یا عدم وجود امنیت با حدود ۰/۳۶ اثر غیرمستقیم، تعداد افراد مورد اعتماد در محله، با ۰/۳۱ اثر غیرمستقیم، منابع درآمدی دیگر، با ۰/۲۷ اثر مستقیم و غیرمستقیم، میزان درآمد از منابع درآمدی دیگر با حدود ۰/۲۳ اثر غیرمستقیم، وسعت ملک با ۰/۱۸ اثر غیرمستقیم، وابستگی و داشتن حس نوستالژی نسبت به مکان با حدود ۰/۱۳ اثر غیرمستقیم عواملی هستند که بر میزان مشارکت مالکین در طرح‌های بازآفرینی و نوسازی بافت فرسوده اثرگذار خواهند بود.

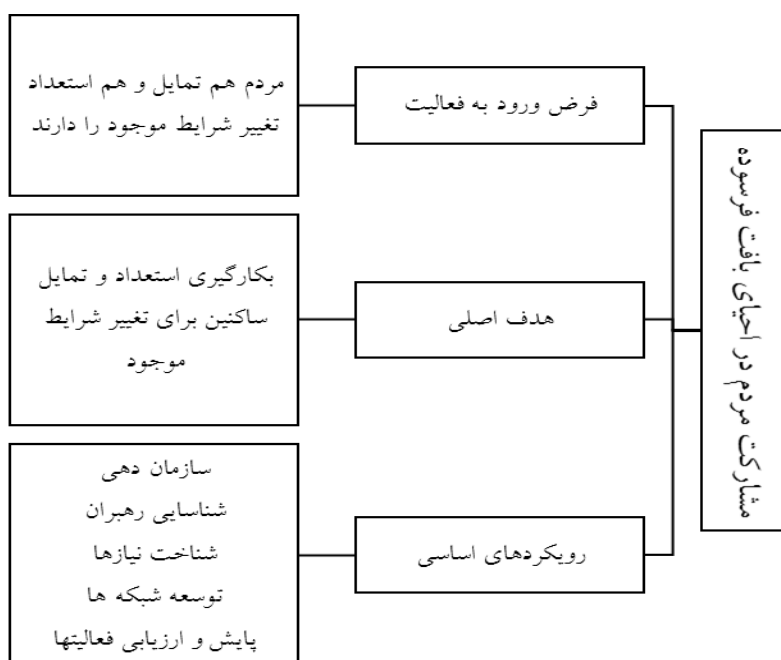
## بحث و نتیجه‌گیری

بررسی پیشینه موضوع نشان داد که در این حوزه مطالعات زیادی صورت گرفته، اما محققانی که اثر مشارکت مردمی را در روند بازآفرینی مورد توجه قرار داده‌اند، چندان زیاد نیستند. این در حالی است که همین گروه اندک نیز تنها به ضرورت و اهمیت مشارکت مردمی تاکید داشته و نشان ندادند که چگونه می‌توان این مشارکت را زمینه‌سازی نمود. بنابراین مهم‌ترین و اساسی‌ترین یافته این بررسی آن بود که نشان دهد اولاً مشارکت مردمی در مبحث بازآفرینی بسیار مهم و اساسی است. ثانیاً، برخی از عوامل زمینه‌ای این مشارکت را تسهیل و مواردی نیز از آن جلوگیری به عمل می‌آورند. مطابق این یافته‌ها اگر اعتماد و اطمینان مردم جلب نشود، آنان به هیچ عنوان در این روند حضور پیدا نکرده و حتی به‌عنوان مانع در مقابل آن قد علم می‌کنند. نتایج این بررسی نشان داد که مردم در حال حاضر نه تنها مشارکتی ندارند بلکه با شرایط کنونی در آینده نزدیک نیز چنین نخواهند کرد. زیرا شهروندان تمام اقدامات انجام شده را در برای زیبایی شهر قلمداد می‌کنند و توجه مجریان پروژه به منافع مردم را در حداقل ممکن می‌دانند. بنابراین، اگر مسئولین بتوانند به مردم اعتماد و اطمینان دهند که این اقدامات نه تنها به ضرر مردم نیست، بلکه کاملاً در راستای منافع آنهاست و حتی به نوعی، حفاظت از سرمایه‌های موجود تلقی می‌شود، مشارکت بیشتری خواهند داشت.

مردم نتیجه اجرای پروژه‌های بهسازی و بازآفرینی بافت فرسوده را بسیار حیاتی قلمداد می‌کنند. با توجه به اطلاعات اندکی که هم اکنون در این زمینه وجود دارد، اغلب مردم نتایجی منفی را محتمل‌تر می‌دانند. به همین دلیل، باید با ارائه نتایج و آثار سایر پروژه‌های اجرا شده در همین شهر و یا شهرهای مشابه، آن‌ها را به مشارکت بیشتر ترغیب نمود.

در ارتباط با سایر متغیرها نیز چنین شرایطی ملاحظه می‌شود. به عنوان مثال، هم‌اکنون بیش از ۳۵ درصد مردم وضعیت رفاهی و بهداشتی بافت‌های فرسوده را مناسب نمی‌دانند و به همین دلیل خواستار بازآفرینی این بافت‌ها می‌باشند. به‌طوری که نتایج نشان داد، این متغیر به صورت غیرمستقیم ۳۸ درصد در میزان مشارکت تاثیر دارد. این یافته در سایر بررسی‌های صورت گرفته در این حوزه نیز مطرح بوده و محققان اعتقاد داشتند که شرایط بافت‌های فرسوده موجود، مورد تأیید ساکنان نبوده و علاقه‌مندی به بازسازی و نوسازی این بافت‌ها در حد بسیار بالایی قرار دارد (Hassannejad Amjadi, 2008; Hanachi, 2007). در مجموع، نتایج حاصل از رگرسیون نشان می‌دهد که از تعداد ۱۴ متغیر مستقل، چهار متغیر تاثیرات خود را بیش از سایرین نشان داده‌اند. بر این اساس، مهم‌ترین عاملی که در گام اول وارد معادله شد، پیش‌بینی نتیجه حاصل از اجرای پروژه‌های عمرانی مربوط به بافت‌های فرسوده بود که در صورت مثبت بودن این ارزیابی از طرف مالک، می‌تواند قریب به ۵۰ درصد تغییرات میزان مشارکت را تبیین نماید. اعتماد به نتیجه مثبت موردنظر ساکنان، در بسیاری از پروژه‌های بازسازی و نوسازی مورد توجه بوده و محققان بسیاری بر آن تاکید داشته‌اند (Rahnama, 2008; Shamaei & Poorahmad, 2004; Sadeghi Abaksiri, 2002). عامل بعدی، ارزش ملک موردنظر است. به این معنا که هرچه ارزش ملک مورد نظر بیشتر باشد، میزان مشارکت فرد برای حضور در پروژه‌های بازآفرینی بیشتر خواهد شد و به همین دلیل، این عامل وقتی وارد مدل می‌شود، همراه با موارد قبلی، می‌تواند بیش از ۶۰ درصد تغییرات متغیر وابسته را توجیه نماید. عامل دیگر، در اختیار داشتن سایر منابع درآمدی دیگر جز اجاره و سایر درآمدهای ملک واقع در محدوده بافت فرسوده است. در واقع، اگر مالک در زمان بازآفرینی بافت فرسوده بتواند هزینه‌های زندگی خود را از سایر منابعی که در اختیار دارد، تامین نماید، تمایل بیشتری به مشارکت دارد. به همین دلیل، وقتی این متغیر به مدل وارد می‌شود، به همراه متغیرهای قبلی، تبیین قریب به ۶۹ درصد تغییرات را در اختیار قرار می‌دهد. در نهایت، هرچه وسعت ملک بیشتر باشد، اقبال مالک به سوی مشارکت در پروژه‌های بازآفرینی بیشتر خواهد بود. به همین برای، وقتی این متغیر به مدل وارد می‌شود، میزان تبیین تغییرات متغیر وابسته به بیش از ۷۱ درصد می‌رسد.

با وجود آن که بی‌اعتمادی به همسایگان در تحقیقات قبلی (Behravan, 2008)، از جمله عوامل موثر در عدم مشارکت قلمداد شده بود، داده‌های گردآوری شده در این تحقیق، نشان داد که این عامل جایگاه بسیار بالایی را به خود اختصاص نمی‌دهد. این شرایط برای دوری و فاصله سکونت و از دست‌دادن شغل و ... که در تحقیقات رهنما (۲۰۰۸) مورد تاکید بود، نیز صدق می‌کند، اگرچه همچنان مسئله درآمد و منابع دیگر، نقش قابل ملاحظه‌ای در مشارکت داشته‌است. یافته‌های این بررسی نظریه‌های مربوط به مکتب انسانگرایی در بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده را که بر توجه به مردم و مشارکت آن‌ها در بهسازی و نوسازی فضای شهری و مداخله مردم‌گرایانه تاکید دارد، حمایت می‌کند. به همین دلیل، چنانچه اقدامات و سیاست‌گذاری‌ها بر این اساس، صورت گیرد، موفقیت مورد انتظار بیشتر خواهد بود. در واقع، باید باور نمود که دولت به تنهایی نمی‌تواند شرایط بافت‌های فرسوده را سر و سامان دهد. اما در شرایط کنونی مردم نیز تمایلی به همکاری با دولت ندارند. برای رفع این مشکل اساسی بایستی روند ارائه شده در شکل شماره ۵ را مورد توجه قرار داد تا بر اساس باوری درست و منطقی به میان مردم رفت، آنان را آماده همکاری نمود و با رویکردی مناسب، روند بازسازی و بهسازی را با موفقیت به مرحله اجرا گذاشت.



شکل ۵. ارکان مشارکت مردم در احیای بافت فرسوده

## راهکارها

با توجه به یافته‌های تحقیق، راهکارهای زیر پیشنهاد می‌گردد:

- ✓ همان‌طور که در شکل ۵ عنوان شده‌است، مسئولین باید بپذیرند که مردم هم تمایل و هم توان انجام امور را دارند و بر این اساس، سیاست‌های بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را تهیه و تدوین نمایند.
- ✓ واقعیت آن است که در ایران، مشارکت به معنای واقعی در کمتر عرصه‌ای وجود داشته است و آنچه از آن تحت عنوان مشارکت یاد می‌شود، بیشتر نوعی اطاعت و پیروی بوده و در این روند هیچ یک از ۱۲ مشخصه اساسی مشارکت (قدرت بخشیدن، شنیدن صدای ضعیف‌ترین‌ها، امکان موفقیت بیشتر، دیدگاه مردم محور، شانس مساوی برای همگان، مقتدر شدن، انتقال دانش، خودتکایی، سهیم شدن در منافع، اثر بر سرنوشت، مشاوره برای گفتگو و یادگیری متقابل) که در اغلب تعاریف ایرانی و جهانی مشارکت، مطرح شده است، مد نظر قرار نگرفته‌است. به همین دلیل، نیاز است که در سطح کلان یک نوع بازنه‌اندیشی اساسی در این ارتباط صورت گیرد.
- ✓ تجربه سال‌های گذشته در امر بازسازی و نوسازی نشانگر آن است که حضور و فعالیت دولت و سازمان‌های شبه دولتی در امر بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، اغلب ناموفق بوده و در جاهایی که پروژه‌های موردنظر در ارتباط با امور اجرایی و کالبدی به موفقیت نسبی رسیده‌اند، به جای پروژه نوسازی و بهسازی، طرح‌ها به اعیان‌سازی متمایل شده و به همین دلیل، در نهایت ساکنان اصلی و اولیه را طرد نموده است (پروژه بازسازی پیرامون حرم مطهر در مشهد و گودنشینان جنوب تهران در قبل از انقلاب و پروژه نواب در بعد از انقلاب از این نوع بودند). به همین دلیل، بایستی مشارکت مردم نه تنها در مرحله عمل که از همان ابتدای سیاست-گذاری تا مرحله نهایی و ارزیابی به معنای واقعی مورد توجه قرار گیرد.
- ✓ به‌طور کلی به دلیل فاصله بین مردم و مسئولان، اغلب مردم مسئولان را غیرقابل اعتماد می‌دانند و به همین دلیل، مورد توجه قراردادن توصیه‌ها و برنامه‌های ارائه‌شده از سوی آن‌ها را مثبت ارزیابی نمی‌کنند. در نتیجه، اجرای برنامه‌هایی که بتواند زمینه گفتگوی مستقیم و بی‌واسطه را بین مردم و مسئولان فراهم آورد، بسیار حیاتی است.
- ✓ با وجود آن که مردم به فقدان امنیت و شرایط بهداشتی و رفاهی محلات فرسوده اذعان دارند، اما هنوز منافع اقتصادی و اجتماعی زندگی در این محلات را بر تنگناهای موجود ترجیح می‌دهند، به همین دلیل، باید برنامه‌های تبلیغی و ترویجی مناسبی برای درک عمق خطرات و تنگناهای مطرح در این محلات ارائه و اجرا شود.

- ✓ با توجه به این که عامل آشنایی با افرادی که در طرح‌های قبلی حضور داشتند، تاثیر مثبتی بر دیدگاه و نظر ساکنین محلات فرسوده در زمینه مشارکت داشته‌است، پیشنهاد می‌شود برنامه‌های مربوط به آشنایی عمیق‌تر و دقیق‌تر افراد با کسانی که تجربیات قبلی را درک جدول ۱-الف. رویکردهای اصلی مرتبط با بازآفرینی شهری در ایران و جهان کرده‌اند، به مرحله اجرا درآید.
- ✓ تهیه و تدوین بنرها، نماهنگ‌های مربوط به قبل از بهسازی و پس از آن در مورد محلاتی که طرح‌های بهسازی در آن‌ها به اجرا در آمده‌است، می‌تواند در تغییر نگرش ساکنین بافت‌های فرسوده و مشارکت بیشتر آن‌ها در این زمینه اثر بخش باشد.

## سپاسگزاری

نویسنده از دانشگاه پیام نور مرکز مشهد به منظور فراهم آوردن تسهیلات اداری انجام تحقیق کنونی و دانشجویان کارشناسی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی به برای تکمیل پرسشنامه‌ها، تشکر و قدردانی می‌کند.

## References

- Aeini, M., & Ardestani, Z. (2009). Pyramid of Reconstruction and People's Participation, Evaluation Criteria for Urban Development Programs. *City Identity*, 3(3), 47-58. (In persian)
- Alpopi, C., & Manole, C. (2013). Integrated Urban Regeneration-Solution for Cities Revitalize. *Procedia Economics and Finance*, 6: 178-185.
- Bailey, N. (2012). The role, organisation and contribution of community enterprise to urban regeneration policy in the UK. *Built Environment*, 77: 1-35.
- Behravan, H. (2008). *A Study of Ways to Attract Public Participation for the Modernization of the Old Tissue of the Western Side of Tabarsi*. Mashhad: Ferdowsi University of Mashhad. (In persian)
- Chan, E., & Grace, L. (2008). Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects. *Socia Indicators Research*, 85(2), 243-256.
- Christelle, B., & Damidavičiūtė, A. (2016). *Urban Regeneration in Rio de Janeiro Favelas during the Olympic games of 2016*. Master Thesis in Development & International Relations, Supervisor: Malayna Raftopoulos, Oxford: University of Oxford.
- Cultural Heritage, Handicrafts and Tourism Organization (2010). *Historical Textures of Cities*. Tehran: Cultural Heritage. Handicrafts and Tourism Organization. (In persian)
- Enyedi, G. (2004). Social sustainability of large cities. *Ekistics*, 69: 412-414.
- Eyvazloo, D. (2012). *A Study of the Role of Social Capital in Organizing the Burned Urban Tissue, District 9, Tehran*. Master's Thesis in Geography, under the guidance of Hossein Hatami-Nejad, Tehran: University of Tehran. (In persian)
- Flamaki, M. M. (2001). *Reconstruction Builder and Historical Cities*. Tehran: University of Tehran.
- Ganjour, M. (2014). *Feasibility Study of Organizing Urban Dirty Texture, Sheberi-G neighborhood of Tehran*. Master's Thesis in Geography, under the guidance of Keramatollah Ziyari, Tehran: University of Tehran. (In persian)
- Güzey, Özlem. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Cities*, 26(1), 27-37.
- Hanachi, P. (2007). *A Comparative Study of Urban Restoration Experiences in Iran and the World with a Special Look at the Historical Texture of Yazd*. Tehran: Sobhan Noor Publications. (In persian)
- Hassannejad Amjadi, M. (2008). *The Crisis of Erosion of Traditional Worn Tissues in the Countries of Large Cities of the Country, Proceedings of Urban Tissues*. Tehran: Housing Research Center. (In persian)
- Hojjati Ashrafi, G. (2003). *Collection of Municipal Laws and Islamic Councils*. Tehran: Ganj-e-Danesh. (In persian)
- Honcock, T. (1993). The evolution, impact and significance of the healthy cities, healthy communities movement. *Public Health Policy*, 14(1), 2-10.
- Jacobs, J. (2013). *Death and Life in Big American Cities*. Translation by Aflaton and Parsi. Tehran: University of Tehran. (In persian)
- John, R. (2018). *An introduction to urban geography*. London: Routled and Kegan Paullted.
- Kamel, A. (2018). *Utilization of Strategic Planning for the Revival of Worn Urban Tissues, Case Study of Birjand*. Master's Thesis in Geography and Urban Planning, under the guidance of Rostam Saberifar, Ferdows: University. (In persian)

- Karimzadeh, A., Shahriari, K., & Ardashiri, M. (2017). Explanation of cultural policies affecting cultural-centered urban regeneration. *Hoviyat Shar*, 11(29), 95-106. (In persian)
- Khakpour, A. (2015). *Strategic Strategic Planning of Exhausted Urban Tissues Based on the Sustainable Urban Reconstruction Approach; Javadiyeh District, District 16, Tehran*. Master's Thesis in Urban Planning, under the guidance of Farshad Nourian, Tehran: University of Tehran. (In persian)
- Mashhad Municipality (2018). *Urban Improvement and Renovation in Mashhad*. Mashhad: Mashhad Municipality. (In persian)
- Meshkini, A., Movahed, A., & Ahmadifard, N. (2016). A Study of the Policy of Reconstruction in Exhausted Urban Tissues. *Geographical Research in Urban Planning*, 4(4), 549-568. (In persian)
- Mohammadi, K., Razavian, M. T., Sarrafi, M., & Kaveh, I. (2014). Partnership of Public-Private Sectors in Renovating the Worn Tissues of District 9 of Tehran Municipality. *Quarterly Journal of Economics and Urban Management*, 8(32), 109-127. (In persian)
- Morvati, N., & Latifi, G. (2012). Social factors affecting the tendency of residents of dilapidated areas to renovate in Imamzadeh Abdullah neighborhood of District 9 of Tehran. *Social Welfare Planning Quarterly*, 10: 1-19. (In persian)
- Mousavi, Y., Zand Moghadam, M. R., & Masoudi, S. (2009). Social and economic effects of renovation of old urban textures resulting from component aggregation policy (Case study, old texture of 15th district, Tehran). *Community studies Urban Cognition*, 9(30), 1-32. (In persian)
- Paul N., & Soon, B. (2016). *Urban landeconomic*. London: Macmilian.
- Payvastegar, Y., Mohammad Doust, S., Heydari, A. A., & Rahimi, Enayataleh (2017). Subjectivity assessment regarding the performance of offices facilitating worn-out urban tissues in the process of sustainable comprehensive urban regeneration. *Urban Planning*, 8(30), 225-244. (In persian)
- Poorahmad, A., & Zarei, J. (2015). Measurement of quality of life in the realm of worn-out urban fabric, Case study, District 9, Tehran. *Journal of Urban Research and Urban Planning*, 6(21), 1-18. (In persian)
- Poorahmad, A., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in the worn-out urban contexts. *Studies of the Islamic Iranian City*, 1: 73-92. (In persian)
- Pourjafar, M. R. (2009). *Fundamentals of Improvement and Renovation of Old Tissue of Cities*. Tehran: Payam Publications. (In persian)
- Rafieian, M. (2010). Urban Regeneration and the Approach to Creating and Developing Traditional Urban Neighborhoods. *Renovation*, 3(8), 17-29. (In persian)
- Rahnama, M. R. (1993). *Study of the old texture of Sarshour neighborhood of Mashhad, PhD thesis in Geography*. Tehran: Tarbiat Modares University. (In persian)
- Rahnama, M. R. (2008). The Effects of Implementation of Improvement and Renovation Projects in the Center of Mashhad on the Neighborhood of Street. *Geography and Development*, 11(3), 157-180. (In persian)
- Ranjbar, A. A. (2014). *The Place of the Reconstruction Approach in Reducing the Poverty of Urban Centers (Case Study of Ahvaz City Center Neighborhood)*. Master's Thesis in Urban Planning, Supervised by Kiomars Irandoost, Sanandaj: Kurdistan University. (In persian)
- Releigh, B. (2017). *Land resource*, New York: Prentice-Hall.
- Rezvani, A. (2005). *Search of Urban Identity in Mashhad*. Tehran: Ministry of Housing and Urban Development Publications. (In persian)
- Sabaghi, A. (2013). Development of a mechanism for using urban regeneration in the face of worn-out urban contexts Case study: Hamadan's Golan Shahr neighborhood. *Haft Hesar Urban Research Quarterly*, 1(4), 45-56. (In persian)
- Saberifar, R., Kamel, A., & Khaliliania, A. (2019). Using Strategic Planning to Revive Worn Urban Tissues (studied in Birjand). *Geography and Environmental Studies*, 8(29) : 35-46. (In persian)
- Sadeghi Abaksiri, B. (2002). *The effect of urban planning rules and regulations on the development and evolution of urban historical context, case study of Sari*. Master's Thesis, Mohammad Reza Pourjafar, Tehran University of Science and Technology. (In persian)
- Safaeipour, Z. (2017). A Study of Factors Affecting Public Participation in Urban Development, Case Study: Ilam City. *Quarterly Journal of Urban Development Studies*, 1(1), 111-140. (In persian)
- Shafiee, M., & Sadeghi, N. (2017). A Study of the Realizability of Reconstructions of Urban Dirty Tissue. *Bagh-Nazar*, 14(46), 5-14. (In persian)

- Shamaei, A., & Poorahmad, A. (2004). An Analysis of Urban Improvement and Renovation Policies and Programs in Country Development Programs. *Geographical Research*, 36(39), 179-202. (In persian)
- Siavashpour, B., Abrun, A. A., & Asadi Jafarabadi, S. (2019). Identifying the components of indigenous identity in the worn-out historical context of urban. *Architecture*, 12: 149-154. (In persian)
- Special Quality Search Letter in Urban Reconstruction Experiences (2015). *Second Office of Quality Search Letter in Urban Reconstruction Experiences*. Tehran: Iran Urban Planning and Architecture Studies and Research Center. (In persian)
- Specialized Mother Company of Urban Development and Regeneration of Iran (2015). *Guide to the preparation of urban regeneration projects*. Tehran: Ministry of Roads and Urban Development. (In persian)
- Tanrikul, A. & Hoskara, S. (2019), A New Framework for the Regeneration Process of Mediterranean Historic City Centres. *Sustainability*, 11(16), 44-83.
- Tavassoli, M. (1992). *Principles and Methods of Urban Design and Residential Spaces in Iran*. Tehran: Center for Urban Studies and Architecture Studies and Research in Iran. (In persian)
- Tehran Municipality (2009). *Performance Report*. Tehran: Tehran Municipality. (In persian)
- Toofzadehzadeh Haghi, R. (2015). *Revitalization and Rehabilitation of Exhausted Urban Tissues with Strategic Approach (Hemmatabad Neighborhood of Isfahan)*. Master's Thesis in Urban Planning, under the guidance of Mohammad Mehdi Azizi, Kish: Campus, University of Tehran. (In persian)
- Uysal Ü. (2012). An urban social movement challenging urban regeneration: The case of Sulukule, Istanbul. *Cities*, 29: 12-22.
- Vafaei, E. (2018). *A Study of Factors Affecting in Improving the Quality of Housing Health and Residential Environment, studied in Mashhad*. Master's Thesis in Geography and Urban Planning, Mashhad: Payame Noor University. (In persian)
- Zangiabadi, A., & Moayidfar, A. (2012). Urban Reconstruction Approach in Worn Tissues: Yazd City's Six Windbreaks. *Armanshahr Architecture and Urban Planning*, 9: 297-313. (In persian)
- Zangiabadi, A., Gholami, Y. & Mousavi, S. A. (2011). A Study of Urban Reconstruction Approach Using SWOT Model. *Geography*, 9(30), 57-76. (In persian)
- آیینی، محمد و اردستانی، زهرا (۱۳۸۸). هرم بازآفرینی و مشارکت مردم، معیار ارزیابی برنامه‌های توسعه درون‌زای شهری. *هویت شهر*، ۳(۳)، ۴۷-۵۸.
- بهبهان، حسین (۱۳۸۷). *بررسی راه‌های جلب مشارکت مردمی برای نوسازی بافت قدیمی ضلع غربی طبرسی*. مشهد: دانشگاه فردوسی مشهد.
- پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. *مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۱، ۹۲-۷۳.
- پوراحمد، احمد و زارعی، جواد (۱۳۹۴). سنجش کیفیت زندگی در قلمرو بافت فرسوده شهری، مطالعه موردی، منطقه ۹، شهر تهران. *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری شهری*، ۲۰(۲۱)، ۱۸-۱.
- پورجعفر، محمدرضا (۱۳۸۸). *مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها*. تهران: انتشارات پیام.
- پیوسته‌گر، یعقوب؛ محمد دوست، سلیمان؛ حیدری، علی‌اکبر و رحیمی، عنایت‌اله (۱۳۹۶). ذهنیت‌سنجی در خصوص عملکرد دفاتر تسهیل‌گری بافت‌های فرسوده شهری در فرایند بازآفرینی شهری جامع پایدار. *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۸(۳۰)، ۲۴۴-۲۲۵.
- توسلی، محمود (۱۳۷۱). *اصول و روش‌های طراحی شهری و فضاهای مسکونی در ایران*. تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- جاکوبز، جین (۱۳۹۲). *مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی*. ترجمه افلاطونی و پارسا. تهران: دانشگاه تهران.
- حجتی اشرفی، غلامرضا (۱۳۸۲). *مجموعه قوانین شهرداری و شوراهای اسلامی*. تهران: گنج دانش.
- حسن‌نژاد امجدی، مسعود (۱۳۸۷). بحران فرسایش بافت‌های فرسوده سنتی کلان‌شهرهای کشور. *مجموعه مقالات بافت‌های فرسوده شهری*، تهران: مرکز تحقیقات مسکن.
- حناچی، پیروز (۱۳۸۶). *بررسی تطبیقی تجارب مرمت شهری در ایران و جهان با نگاه ویژه به بافت تاریخی شهر یزد*. تهران: انتشارات سبحان نور.
- خاکپور، امین (۱۳۹۴). *برنامه‌ریزی راهبردی سناریوی بافت‌های فرسوده شهری بر اساس رویکرد بازآفرینی شهری پایدار؛ ناحیه جوادیه منطقه ۱۶ تهران*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.



- رضوانی، علیرضا (۱۳۸۴). در جستجوی هویت شهری مشهد. تهران: انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی.
- رفعیان، مجتبی (۱۳۸۹). بازآفرینی شهری و رویکرد ایجاد و توسعه محلات سنتی شهری. *نوسازی*، ۳(۸)، ۱۷-۲۹.
- رنجبر، علی‌اکبر (۱۳۹۳). جایگاه رویکرد بازآفرینی در کاهش فقر مراکز شهرها (نمونه موردی محله مرکز شهر اهواز). پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه کردستان.
- رهنما، محمدرحیم (۱۳۷۲). مطالعه بافت قدیم محله سرشور مشهد. رساله دکتری رشته جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس.
- رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۷). اثرات اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان. *جغرافیا و توسعه*، ۱۱(۳)، ۱۵۷-۱۸۰.
- زارعی، جواد (۱۳۹۲). سنجش کیفیت زندگی در قلمرو بافت فرسوده شهری، منطقه ۹ شهرداری تهران. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.
- زنگی‌آبادی، علی؛ غلامی، یونس و موسوی، سید علی (۱۳۹۰). بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل SWOT. *جغرافیا*، ۳۰(۳)، ۷۶-۵۷.
- زنگی‌آبادی، علی و مویدفر، سعیده (۱۳۹۱). رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش بادگیری شهر یزد. *معماری و شهرسازی آرمان شهر*، ۹، ۳۱۳-۲۹۷.
- سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری (۱۳۸۹). *بافت‌های تاریخی شهرها*. تهران: سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری.
- سیاوشپور، بهرام؛ آبرون، علی‌اصغر و اسعدی جعفرآباد، سارا (۱۳۹۸). *شناسایی مولفه‌های هویت ساز بومی در بافت تاریخی فرسوده شهری*. *معماری‌شناسی*، ۱۲، ۱۵۴-۱۴۹.
- شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (۱۳۹۴). *راهنمای تهیه طرح‌های بازآفرینی شهری*. تهران: وزارت راه و شهرسازی.
- شفیعی، مسعود، صادقی، نگین (۱۳۹۶). بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری. *باغ‌نظر*، ۱۴(۴۶)، ۱۴-۵.
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۳). تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه کشور. *پژوهش‌های جغرافیایی*، ۳۶(۳۹)، ۲۰۲-۱۷۹.
- شهرداری مشهد (۱۳۹۷). *بهسازی و نوسازی شهری در مشهد*. مشهد: شهرداری مشهد.
- شهرداری تهران (۱۳۸۸). *گزارش عملکرد*. تهران: شهرداری تهران.
- صابری‌فر، رستم؛ کامل، علی و خلیلی‌نیا، احمد (۱۳۹۸). بهره‌گیری از برنامه‌ریزی استراتژیک برای احیای بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه شهر بیرجند). *جغرافیا و مطالعات محیطی*، ۸(۲۹)، ۴۶-۳۵.
- صادقی‌آبکسیری، بهرام (۱۳۸۱). *تاثیر قوانین و ضوابط و مقررات شهرسازی در توسعه و تحول بافت تاریخی درون شهری*. نمونه موردی شهر ساری. پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت.
- صباغی، عاطفه (۱۳۹۲). تدوین سازوکار به‌کارگیری بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: محله جولان شهر همدان. *فصلنامه پژوهش‌های شهری هفت حصار*. ۱(۴)، ۵۶-۴۵.
- صفایی‌پور، زهرا (۱۳۹۶). بررسی عوامل موثر بر مشارکت مردمی در توسعه شهری، مطالعه موردی: شهر ایلام. *فصلنامه مطالعات عمران شهری*، ۱(۱)، ۱۴۰-۱۱۱.
- طوف زاده حقی، رسول (۱۳۹۴). *باززنده سازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد راهبردی (محله همت‌آباد شهر اصفهان)*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، پردیس دانشگاه تهران.
- عیوضلو، داوود (۱۳۹۱). *بررسی نقش سرمایه اجتماعی در ساماندهی بافت فرسوده شهری، منطقه ۹ شهر تهران*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.
- فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۰). *باززنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی*. تهران: دانشگاه تهران.
- کامل، علی (۱۳۹۷). *بهره‌گیری از برنامه‌ریزی استراتژیک برای احیای بافت‌های فرسوده شهری، نمونه موردی شهر بیرجند*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور.
- کریم‌زاده، علی؛ شهرداری، کمال‌الدین و اردشیری، مهیار (۱۳۹۶). تبیین سیاست‌های فرهنگی تأثیرگذار بر بازآفرینی شهری فرهنگ محور. *هویت شهر*، ۱۲(۲۹)، ۱۰۶-۹۵.

گنجور، مهدی (۱۳۹۳). *امکان‌سنجی ساماندهی بافت فرسوده شهری، محله شبیری-جی تهران*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.

محمدی، کاوه؛ رضویان، محمدتقی؛ صرافی، مظفر و کاوه، اسماعیل (۱۳۹۳). شراکت بخش‌های عمومی-خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران. *فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری*. ۸(۳۲)، ۱۰۹-۱۲۷.

مروتی، نادر و لطیفی، غلامرضا (۱۳۹۱). عوامل اجتماعی موثر بر تمایل ساکنان بافت‌های فرسوده به نوسازی در محله امام زاده عبدالله منطقه ۹ شهر تهران. *فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه اجتماعی*. ۱۰، ۱-۱۹.

مشکینی، ابوالفضل؛ موحد، علی و احمدی فرد، نرگس (۱۳۹۵). بررسی سیاست بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری. *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۴(۴)، ۵۶۸-۵۴۹.

موسوی، یعقوب؛ زند مقدم، محمدرضا و مسعودی، ساسان (۱۳۹۸). تاثیرات اجتماعی و اقتصادی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ناشی از سیاست‌گذاری تجمیع قطعات (مطالعه موردی، بافت فرسوده منطقه ۱۵ شهر، تهران). *مطالعات جامعه‌شناختی شهری*، ۹(۳۰)، ۱-۳۲.

وفایی، الهه (۱۳۹۷). *بررسی عوامل مؤثر در ارتقای کیفیت سلامت مسکن و محیط مسکونی، مورد مطالعه شهر مشهد*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور.

ویژه‌نامه جستار کیفیت در تجربه‌های بازآفرینی شهری (۱۳۹۴). دفتر دوم ویژه‌نامه جستار کیفیت در تجربه‌های بازآفرینی شهری. تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.

#### Copyrights

© 2022 by the authors. Licensee PNU, Tehran, Iran. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY4.0) (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>)

