



# Structural Approach in Analyzing the Indicators of Sustainable Regeneration of Dysfunctional Inner City Textures Case Study: Rasht City

Mohammad Safari <sup>1</sup>, Mahmoud Mohammadi <sup>2,\*</sup>, Amirhossein Shabani <sup>3</sup> and Zahra Fanaei <sup>4</sup>

<sup>1</sup> PhD Candidate, Department of Urban Planning, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran

<sup>2</sup> Adjunct Professor, Department of Urban Planning, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran; Associate Professor, Department of Urban Planning, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran

<sup>3</sup> Assistant Professor, Department of Urban planning, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran

<sup>4</sup> Assistant Professor, Department of Art, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran

\* Corresponding Author, [m.mohammadi@aui.ac.ir](mailto:m.mohammadi@aui.ac.ir)

## ARTICLE INFO ABSTRACT

### UPK, 2020

VOL.4, Issue.3, PP, 111-127

Received: 29 May 2020

Accepted: 15 Aug 2020

Dep. of Urban Planning

University of Guilan

### KEYWORDS:

Dysfunctional inner city textures, sustainable urban regeneration, indexing, structural analysis, Rasht City

**Background:** The dysfunctional inner city texture of cities, also known as worn-out textures, are one of the main problems and obstacles to the sustainable development of our country's metropolises and metropolises. The city of Rasht is no exception to this rule, and despite the use of the urban regeneration approach in recent years, which is still an incomplete process in the sperm, it needs to evolve with a more scientific and efficient view and considering cognitive and practical frameworks.

**Objectives:** For this purpose, the present study aims to explain the indicators of sustainable regeneration of dysfunctional inner city textures, and the ranking and structural analysis of indicators related to the city of Rasht.

**Methodology:** In terms of practical purpose, this research is descriptive (describing the required variables and indicators), evolutionary (to be on the path of sustainable urban development), and analytical (with structural analysis of indicators). In order to identify and explain, after presenting Delphi questionnaire in the first phase with the proposed indicators to 8 experts and continuing the process of the questionnaire in the second phase, the indicators were selected and through structural analysis method considering Rasht city as the platform and center for forming the indicators.

**Results:** 68 indicators has been selected in 6 fields: 1. Physical-spatial; 2. Service - functional; 3. Economic development; 4. Social development; 5. Cultural development; 6. Environmental protection. After that, 63 indicators were ranked and analyzed through Mic Mac software analysis.

**Conclusion:** Based on the impact-effectiveness matrix, the top six indicators of the influential contexts include two variables, the "rate of user mix" in the functional-service field and the "growth rate of renewable energy production" in the field of environmental and risk indicators included "the rate of Quality growth of safety services" in the physical-spatial field and "the regeneration of neighborhood center status" in the economic field, and "the rate of cultural activity development" in the cultural field, and "people's participation in the regeneration process" in the social field have gained the first rank.

### Highlights:

A one-dimensional physical sight at the issues of worn-out or dysfunctional inner city textures, and summarizing them in the form of several indicators that do not reflect its quantitative and qualitative points, has reduced the developmental values of these sensitive, often historical, and identifiable textures. After reviewing the theoretical literature and trying to re-frame it through the indicators of the society to the sustainable re-creation of the mentioned textures, this research tried to pay more attention to the importance of addressing these areas.

### Cite this article:

Safari, M., Mohammadi, M., Shabani, A., & Fanaei, Z. (2020). Structural approach in analysis of indicators of regeneration of dysfunctional inner-city textures (case study: Rasht City). *Urban Planning Knowledge*, 4(3), 111-127. doi: 10.22124/upk.2020.16692.1486

## رویکرد ساختاری در تحلیل شاخص‌های باز آفرینی پایدار بافت‌های

### ناکارآمد میانی شهری (مطالعه موردی: شهر رشت)<sup>۱</sup>

محمد صفری<sup>۱</sup>، محمود محمدی<sup>۲\*</sup>، امیرحسین شبانی<sup>۳</sup> و زهرا فنایی<sup>۴</sup>

۱. دانشجوی دکتری، گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران

۲. استاد مدعو، گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران؛ دانشیار، گروه شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

۳. استادیار، گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران

۴. استادیار، گروه پژوهش هنر، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران

\* نویسنده مسئول: [m.mohammadi@au.ac.ir](mailto:m.mohammadi@au.ac.ir)

| اطلاعات مقاله  | چکیده   |
|--|---|
| <p><b>دانش شهرسازی، ۱۳۹۹</b><br/>دوره ۴، شماره ۳، صفحات ۱۱۱-۱۲۷<br/>تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۳/۰۹<br/>تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۵/۲۵<br/>گروه شهرسازی، دانشگاه گیلان</p> | <p><b>بیان مسئله:</b> بافت‌های ناکارآمد میانی شهرها که به‌عنوان بافت‌های فرسوده هم شناخته می‌شوند، یکی از معضلات و موانع اصلی توسعه پایدار بزرگ‌شهرها و کلان‌شهرهای کشورمان به حساب می‌آیند. شهر رشت نیز از این قاعده مستثنا نیست و با وجود به‌کارگیری رویکرد بازآفرینی شهری در چند سال اخیر که هنوز فرایندی ناقص و در نطفه است، نیازمند تکامل آن با نگاه علمی‌تر و کارا تر و در نظر داشتن چارچوب‌های شناختی و کاربردی است.</p> <p><b>هدف:</b> پژوهش حاضر اهداف تبیین شاخص‌های بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد میانی شهری، و رتبه‌بندی و تحلیل ساختاری شاخص‌های مربوط به شهر رشت را دنبال می‌نماید.</p> <p><b>روش:</b> بدین منظور ابتدا پرسشنامه دلفی برآمده از مطالعات اسنادی و نظری، با شاخص‌های پیشنهادی بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد میانی جهت طوفان ذهنی، به ۸ تن از کارشناسان و نخبگان حوزه شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری برای شناسایی اولیه شاخص‌ها ارائه گردید و در فاز دوم دلفی، اجماع نظر توسط کارشناسان صورت گرفت. سپس بر اساس روش تحلیل ساختاری و با معیار قرار دادن شهر رشت به عنوان بستر شکل‌گیری این شاخص‌ها، تحلیل‌ها بر اساس موقعیت شاخص‌ها در نمودار تأثیرپذیری-تأثیرگذاری از طریق نرم افزار توصیفی - تحلیلی میک مک، انجام گرفت.</p> <p><b>یافته‌ها:</b> ۶۸ شاخص برگزیده در ۶ زمینه: ۱. کالبدی - فضایی؛ ۲. خدماتی - کارکردی؛ ۳. توسعه اقتصادی؛ ۴. توسعه اجتماعی؛ ۵. توسعه فرهنگی؛ ۶. حفاظت از محیط‌زیست؛ می‌باشند. پس از آن ۶۳ شاخص از طریق تجزیه و تحلیل نرم افزار میک مک مورد رتبه‌بندی و تحلیل قرار گرفتند.</p> <p><b>نتیجه‌گیری:</b> بر اساس ماتریس تأثیرگذاری- تأثیرپذیری، برترین شاخص‌های زمینه‌های شش‌گانه از متغیرهای تأثیرگذار شامل دو شاخص، «میزان اختلاط کاربری» در زمینه کارکردی-خدماتی و «میزان رشد تولید انرژی‌های تجدیدپذیر» در زمینه زیست‌محیطی بوده و از متغیرهای ریسک، شاخص‌های «میزان رشد کیفی خدمات ایمنی» در زمینه کالبدی - فضایی، «وضعیت بازآفرینی مراکز محله» در زمینه اقتصادی، «میزان توسعه فعالیت مراکز فرهنگی» در زمینه فرهنگی، و «میزان مشارکت‌های مردمی در فرایند بازآفرینی» در زمینه اجتماعی، رتبه نخست را به‌دست آورده‌اند.</p> |

#### نکات برجسته:

نگاه تک‌سونگر کالبدی به مسائل بافت‌های فرسوده یا ناکارآمد میانی و خلاصه‌سازی آن‌ها با چند شاخص غالباً کالبدی، موجب تقلیل ارزش‌های توسعه‌پذیر درباره این بافت‌های ارزشمند و غالباً تاریخی و هویت‌مند شده است. این پژوهش پس از مرور ادبیات نظری و تلاش بر چارچوب‌مندسازی آن با رویکرد بازآفرینی شهری پایدار، سعی نموده تا اهمیت پرداختن به این موضوع را حساس‌تر کند.

<sup>۱</sup> این مقاله مستخرج از رساله دکتری آقای محمد صفری با عنوان «تدوین چارچوب تحلیلی معرفی شاخص‌های تعیین محدوده بافت‌های ناکارآمد میانی شهری (مطالعه موردی: بافت‌های ناکارآمد میانی شهر رشت)» به راهنمایی آقای دکتر محمود محمدی و آقای دکتر امیرحسین شبانی و مشاوره خانم دکتر زهرا فنایی در دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد است.

**ارجاع به این مقاله:** صفری، محمد، محمدی، محمود، شبانی، امیر حسین و فنایی، زهرا. (۱۳۹۹). رویکرد ساختاری در تحلیل شاخص‌های بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد میانی شهری (مطالعه موردی: شهر رشت). *دانش شهرسازی*، ۴(۳)، ۱۱۱-۱۲۷. doi: 10.22124/upk.2020.16692.1486

## بیان مسئله

پس از جنگ جهانی دوم و در حد فاصل سال‌های ۱۹۵۰ تا ۱۹۶۰، «بازسازی شهری» اصلی‌ترین سیاست دولت‌ها در مواجهه با محدوده‌های ناکارآمد شهرها شد. در این سیاست، بافت‌های ناکارآمد شهرها کثیف، فرسوده، مشکل‌ساز، و هسته ناسالم شهری قلمداد می‌شدند و مواجهه با آن از طریق بازسازی‌های اقتدارگرایانه، با نگاهی موزه‌ای به میراث تاریخی شهر و در چارچوب تهیه طرح‌های کالبدی با تأکید بر عملکرد سکونت و تأمین نور و هوا و بهداشت به معنای عام صورت می‌گرفت. فقدان کیفیت زندگی در معنای حقیقی آن در نتایج به جامانده از پروژه‌های بازسازی کالبدی در دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰، ضرورت تغییر در سیاست‌های مواجهه با ناکارآمدی در شهرها را مطرح ساخت و بر این اساس «نوسازی شهری» به‌عنوان سیاستی در جهت دستیابی به وجوه دیگری از حیات مدنی و اجتماعی در شهرها تعریف شد. گسترش فقر، بیکاری و بزهکاری در پی بحران اقتصادی دهه ۱۹۷۰ و اعمال سیاست‌های بالا به پایین در برنامه‌های توسعه، تغییر نظام ارزش‌ها و توجه به ابعاد اجتماعی و جنبه‌های کیفی حیات مدنی را به مطالبه‌ای عمومی در پایان این دهه تبدیل کرد. اما به نظر می‌رسید رویکرد درمان‌گر «بازآفرینی شهری» بود که در دهه ۱۹۸۰ در پاسخ به تبعات منفی نوسازی شهری مطرح شد (ایزدی، ۱۳۹۷). در دهه‌ی ۱۹۹۰ با بازنگری در همه‌ی زمینه‌های علمی، فلسفی و هنری، در حوزه‌ی شهرسازی نیز، نوسازی و مرمت شهری، بازنگری بر شیوه‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری را از سر گذراند تا «معاصرسازی شهر یا بازآفرینی شهری» با بازیابی هویت تاریخی و در نظر داشتن شرایط امروز، روندی تکاملی پیدا کند (حبیبی، مقصودی، ۱۳۹۶).

توجه به بافت‌های فرسوده و قدیمی و رفع ناپایداری آن‌ها در ایران نیز به موضوعی جدی و محوری تبدیل شده، به گونه‌ای که سازمان‌های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و بازآفرینی بافت‌های مذکور سوق داده و لزوم مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های مختلف زمانی مطرح نموده است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، از توجه مطلق به مباحث کالبدی به سوی ملاحظه‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز سوق یافته است (زنگی‌آبادی و مؤیدفر، ۱۳۹۱، ۲۹۷).

محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی شهری در ایران، شامل پنج محدوده و محله در سطح شهرها تعریف شده‌اند: (۱) بافت ناکارآمد میانی (فرسوده)؛ (۲) سکونتگاه‌های غیررسمی؛ (۳) محدوده تاریخی شهرها؛ (۴) پهنه‌های شهری دارای پیشینه روستایی؛ (۵) پهنه‌های شهری دارای کاربری ناسازگار شهری که در این میان، بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر است که در سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنایی و زیربنایی، ابنیه، مستحدثات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴). مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۸۴) فرسودگی در نواحی شهری را «کاهش کارایی» یک بافت نسبت به سایر بافت‌های شهر معرفی نموده است و در مصوبه سال ۱۳۸۵، تنها به سه شاخص ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانی اکتفا شده است. اما این شاخص‌ها دارای نقاط ضعف عمده‌ای چون بی‌توجهی به ابعاد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در بافت‌های ناکارآمد هستند و در واقع تنها تکیه بر نقاط کالبدی کرده‌اند.

پژوهش حاضر سه هدف را دنبال می‌کند. هدف نخست مرور بر ادبیات موضوع بافت‌های ناکارآمد میانی به منظور تبیین شاخص‌هایی جهت تعریف دقیق‌تر و پرداختن جدی‌تر به این بافت‌ها با رویکرد بازآفرینی شهری پایدار است. هدف دوم در ادامه‌ی هدف نخست، رتبه‌بندی شاخص‌ها و هدف سوم ارزیابی شاخص‌ها از طریق روش تحلیل ساختاری است. بدین ترتیب پرسش نخست پژوهش این است که شاخص‌های بازآفرینی شهری بافت‌های ناکارآمد میانی کدام‌اند؟ پرسش دوم به دنبال درجه اهمیت این شاخص‌ها در شهر رشت است، و پرسش سوم درباره ساختار تحلیلی این شاخص‌ها به منظور بازآفرینی پایدار شهر رشت مطرح می‌گردد.

## مبانی نظری و پیشینه پژوهش

بازآفرینی<sup>۱</sup> در لغت به معنای بازتولید (یا ترمیم) طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده است که در معرض نابودی قرار گرفته است. در ابتدا، واژه بازآفرینی شهری چیزی مستقل از نوسازی شهری نبوده، اما به تدریج در مقابل تبعات منفی نوسازی به واژه‌ای مستقل بدل شده و مفاهیم مرمت و حفاظت شهری را در کنار هم قرار می‌دهد (الین<sup>۲</sup>، ۲۰۰۶، ۱۲۵-۱۲۸). روند بازآفرینی شهری با دیدی کاملاً کالبدی آغاز شد و از این رو در منشورها و توصیه‌نامه‌های اولیه بیشتر حفظ اصالت و ارزش‌های تاریخی کالبد معماری مورد تأکید قرار گرفت و به تدریج از منشور ونیز به منشور بورا توجه اساسی به مکان و زمینه معطوف شد. با تکوین مفهوم حفاظت، دید فرهنگی و اجتماعی نیز به این حیطه وارد شد و آن را تکامل بخشید، به گونه‌ای که در اسناد و منشورهای دو دهه‌ی اخیر به‌ویژه «منشور ایکوموس نیوزیلند»<sup>۳</sup> (۱۹۹۳)، «سند نارا»<sup>۴</sup> (۱۹۹۴)، «منشور بورا»<sup>۵</sup> (۱۹۹۹)، «منشور ایکوموس»<sup>۶</sup> (۲۰۰۸)، تحول شگرفی در تعریف اصول، دستورالعمل‌ها، و معیارهای استفاده از مکان‌های فرهنگی-تاریخی به‌عنوان منابعی برای توسعه اقتصادی و اجتماعی پایدار، با توجه و احترام به اصالت، یکپارچگی و حفظ برجستگی و منزلت فرهنگی این مکان‌ها رخ داده است (حنای، فدائی‌نژاد، ۱۳۹۰، ۱۷-۱۸).

در واقع در دهه‌های اخیر شهرها نیاز به مواجهه با چالشی جدید در ابعاد زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی داشته‌اند و آگاهی از لزوم مداخلات قابل توجهی که قادر به رفع این شرایط باشد، منجر به شناسایی سیاست‌های بازآفرینی شهری برای مقابله با این مشکلات در این ابعاد چندگانه شد (مکا و ام لامی<sup>۷</sup>، ۲۰۲۰، ۴۹). بازآفرینی شهری پایدار نیز تحت تأثیر مفهوم «توسعه پایدار»<sup>۸</sup> به فرایندی همه‌جانبه در عرصه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با کل شهر تعریف می‌شود و در راستای تدوین چارچوبی جامع از چگونگی تحقق این فرایند از مرحله‌ی چشم‌انداز تا تعریف برنامه‌ها، شناخت مسائل و چالش‌های بیرونی در محله‌ها و محدوده‌های هدف، گامی آغازین و اساسی به شمار می‌رود (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران [مادر تخصصی]، ۱۳۹۳، ۶).

همچنین اصطلاح «بافت شهری»<sup>۹</sup> را می‌توان به لایه‌های کالبدی و غیر کالبدی شهر اطلاق نمود که به تشکیل حوزه‌های مشخصی منتهی شده است. بررسی آرای صاحب‌نظران (رازو<sup>۱۰</sup>، ۲۰۰۵، رولاک<sup>۱۱</sup>، ۲۰۰۳، تالان و بروملی<sup>۱۲</sup>، ۲۰۰۴؛ فرجی‌راد، آهنگری، ۱۳۹۲؛ کیانی، حیدری، ۱۳۹۵) نشان می‌دهد زمانی که صحبت از بافت میانی شهرهاست، بافتی با خصوصیات زیر مورد نظر می‌باشد:

- در مرکز شهر واقع شده باشد.
- تمرکز سکونت، فعالیت‌ها و عملکردها در آن دیده شود.
- از نظر دسترسی به مسیرهای مختلف حمل‌ونقل، در موقعیت استراتژیکی باشد.
- عرصه‌های عمومی باارزشی در آن قرار دارند.
- دارای حداقل امکانات و تأسیسات زیربنایی باشند.

اما ناکارآمدی در بافت‌های میانی شهری، ویژگی‌ای است که بسیاری از این بافت‌ها را در ابعاد گوناگون توسعه‌یافتگی درگیر نموده است. در مطالعه‌ای که توسط EIG<sup>۱۳</sup> در سال ۲۰۱۶ با عنوان شاخص‌های جوامع ناکارآمد با هدف شناسایی نواحی ناکارآمد

<sup>1</sup> Regeneration

<sup>2</sup> Ellin, 2006

<sup>3</sup> International Council on Monuments and Sites (ICOMOS) New Zealand Charter

<sup>4</sup> The Nara Document

<sup>5</sup> Burra Charter

<sup>6</sup> ICOMOS Charter on the Interpretation and Presentation of Cultural Heritage Sites (2008)

<sup>7</sup> Mecca & M. Lami, 2020

<sup>8</sup> Sustainable Development

<sup>۹</sup> واژه‌های معادل زبان انگلیسی برای مفهوم "بافت شهری" را می‌توان Urban Fabric, Urban Tissue, Urban Context, Urban Texture و Urban در نظر گرفت.

<sup>10</sup> Razzu, 2005

<sup>11</sup> Roulac, 2003

<sup>12</sup> Tallon & Bromley 2004

<sup>13</sup> Economic Innovation Group

در شهرهای آمریکایی منتشر شده است، مجموعه شاخص‌های معرفی شده در آن عبارت‌اند از: درصد افراد زیر دیپلم، نرخ وجود خانه‌های خالی، نرخ بیکاری، نرخ فقر، نرخ متوسط درآمد، تغییر در وضعیت اشتغال در ۵ سال گذشته، تغییر در نرخ ایجاد شغل. معیارهای ارائه شده در این پژوهش عمدتاً معیارهای اقتصادی - اجتماعی هستند.

آنسفیلد<sup>۱</sup> (۲۰۱۸) در مقاله‌ای با عنوان «بی‌خانمانی (بافت‌های میانی): پروتستان‌نیم لیبرال و منشأ پساجنگ کلیدواژه‌ای در مطالعات شهری» با نگاهی تبارشناسانه به اصطلاح بافت‌های میانی پرداخته و معتقد است که این اصطلاح برای اولین بار پس از جنگ جهانی دوم از طریق نوشته‌های پروتستان‌های لیبرال در ایالات متحده به استفاده مداوم رسید و پیدایش آن محصول دوره‌ای بود که پروتستان‌نیم عمدتاً در حومه شهرها در حال گفتمان در مورد رابطه خود با شهرهای آمریکایی بود. نام‌آوری مبلغان نوسازی شهری دوباره متمرکز بر پاسخگویی به بافت‌های فرسوده شهری شد و به جای آن که متمرکز بر آسیب‌شناسی فرهنگی شود، بر روی محله‌ای سیاه پوست مذاقه نمود. از نگاه وی، اصطلاح بافت‌های میانی ابزار ایدئولوژیک برای بیان نقش کلیسا در پروژه سراسری نوسازی شهری فراهم ساخت. او استدلال می‌کند حتی در شرایطی که هدف آن جلب توجه مجدد پروتستان‌نیم به شهرهایی بود که از آن گریختند، این اصطلاح با ایجاد فاصله نمادین و جغرافیایی بین کلیساهای لیبرال سفید و جوامع سیاه پوست که آنها در تلاش برای کمک به آن بودند، معنا پیدا کرد (آنسفیلد، ۲۰۱۸).

درباره بخش‌های میانی شهری در سال‌های اخیر نیز پژوهش‌های مهمی به انجام رسیده است. برخی از پژوهش‌ها نگاهی کاربردی به موضوع داشته‌اند و حتی به تغییر رویه برنامه‌ریزی از حومه‌های شهری به سمت بافت‌های میانی به عنوان مثال در اروپای شمالی اشاره دارند. لیلیوس<sup>۲</sup> (۲۰۱۹) در کتاب «اصلاح شهرها به عنوان فضاهای والدین متوسط»<sup>۳</sup> در نگاهی پژوهشگرانه در یکی از فصل‌ها با عنوان «بخش‌های میانی شهری معاصر و خانواده‌ها»<sup>۴</sup> به رنسانسی در بافت‌های میانی شهرها تأکید می‌کند و با مثال‌هایی از هلسنکی نشان می‌دهد که با وجود افزایش فرزندان در بافت‌های میانی شهری، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری از سبک زندگی آن‌ها عقب‌تر مانده است چراکه هنوز تأکید بر فراهم آوردن محیط‌های خانوادگی در حومه‌های شهری است. این در حالیست که امروز برنامه‌ریزان و سیاستمداران علاقه‌مند به جذب خانواده‌ها به هسته‌های مرکزی شده‌اند و از هر دو طریق بازآفرینی محلات قدیمی بافت‌های میانی شهر، و توسعه مناطق بندری و نواحی صنعتی قدیمی به مناطق مسکونی؛ به نوع جدیدی از برنامه‌ریزی شهری مطلوب برای خانواده‌های طبقه متوسط دست یافته‌اند. از جمله تحقیقات دانشگاهی جدید در سال ۲۰۲۰ در دانشگاه ایالتی تنسی<sup>۵</sup> نیز به مطالعه درباره نگرش‌ها، نیازها و دانش خدمات حقوقی ساکنان در بافت‌های میانی پرداخته است (مک میلان<sup>۶</sup>، ۲۰۲۰).

در مطالعات داخلی در حوزه شاخص‌شناسی بافت‌های ناکارآمد، فرجام (۱۳۹۲) در رساله دکتری با عنوان «تحلیل فضایی توسعه ترکیبی کاربری‌های شهری و زوال بخش مرکزی شهر، (مورد پژوهش: کلانشهر شیراز)» به نتیجه «شناسایی شاخص‌ها» رسیده است؛ به طوریکه نتایج تجربی و آماری منتج از آزمون فرضیه‌های رساله، در یکی از محورهای سه‌گانه به شناسایی و معرفی مولفه‌ها و شاخص‌های «تحلیل فضایی زوال» یا «چرخه زوال تا کارایی» بخش مرکزی کلانشهر شیراز دست یافت. سرایی، مهره‌کش و مستوفی‌الممالکی (۱۳۹۵) نیز در مقاله‌ای با عنوان «شاخص‌شناسی فرسودگی بافت‌های شهری (مطالعه‌ی موردی: منطقه‌ی ۳ شهر اصفهان)» شش معیار و ۲۴ شاخص را به عنوان شاخص‌های اثرگذار در فرآیند فرسودگی معرفی و ارزیابی نمودند. نتایج حاکی از آن بود که معیار کالبدی، ساختمانی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و خدماتی به ترتیب بیشترین تأثیر را در فرسودگی بافت محله‌ها داشته‌اند. علمبردانی و هاشمی (۱۳۹۹) در مقاله‌ای با عنوان «بررسی ابعاد چارچوب مفهومی بازآفرینی حفاظت محور در بافت‌های شهری تاریخی ایران» به چالش میان دو رویکرد بازآفرینی شهری و حفاظت شهری در ایران پرداخته‌اند و به این موضوع اشاره داشته‌اند که در دهه‌های اخیر عوامل مختلفی در فرآیند شکل‌گیری سیاست‌ها و برنامه‌های حفاظتی و بازآفرینی بافت‌های شهری تاریخی در ایران تأثیرگذار بوده‌اند.

<sup>1</sup> Ansfield, 2008

<sup>2</sup> Lilius, 2019

<sup>3</sup> Reclaiming Cities as Spaces of Middle Class Parenthood

<sup>4</sup> The Contemporary Inner City and Families

<sup>5</sup> Janice McMillan. Edwards, Thesis (M.A.)--Tennessee State University.

<sup>6</sup> McMillan, 2020

با چالش میان دو رویکرد بازآفرینی شهری و حفاظت شهری متخصصان درصدد ادغام این دو رویکرد، ارائه رویکردی جامع و یکپارچه و سرانجام ارایه معیارها و مؤلفه‌های موثر در هر دو برآمدند. در این پژوهش به‌منظور بازشناخت ابعاد چارچوب مفهومی رویکرد بازآفرینی حفاظت‌محور، به شش بعد «اقتصادی»، «اجتماعی»، «کالبدی»، «فرهنگی»، «مدیریتی» و «محیط زیستی» با زیرمؤلفه‌های مربوطه پرداخته شده است.

درباره شهر رشت نیز در مطالعات اخیر زنگانه، سلیمانی، کرمی، عباس‌زاده و ویسی (۱۳۹۷) در مقاله‌ای که برگرفته از رساله دکتری است، با عنوان «تبیین پویایی فضایی - کالبدی بخش مرکزی شهر رشت» به این موضوع پرداختند که امروزه بخش مرکزی شهر رشت در رقابت با دیگر هسته‌های شهر، نه تنها در حال از دست دادن غلبه و تسلط انحصاری خود بر کل فضای این شهر است، بلکه همچنین با مسائل و چالش‌های محلی بسیاری در درون خود روبرو شده است. برآیند چنین فرایندها و دگرگونی‌های منفی، ظهور یک مسئله مهم و بنیادین در بخش مرکزی شهر رشت، یعنی تمرکززدایی و تجزیه انواع سرمایه‌های فضایی، انسانی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در بخش مرکزی شهر از یک سو، و تنه‌ست و جایگزینی آن با هزینه‌های شهری از سوی دیگر است که امروز، در شکل فرسودگی، پرمردگی و زوال فزاینده محله‌های بخش مرکزی شهر رشت تجلی یافته است.

آقائی‌زاده، حسام و محمدزاده (۱۳۹۸) نیز در مقاله‌ای با عنوان «بررسی سرمایه اجتماعی در فرآیند بازآفرینی شهری در بافتهای مسئله دار شهری - نمونه: شهر رشت» به این نتیجه رسیدند که محدوده‌های سه گانه هدف این پژوهش در شهر رشت شامل بافت‌های ناکارآمد میانی، بافت تاریخی و سکونتگاه‌های غیر رسمی است و سرمایه اجتماعی از نظر شاخص‌های افزایش تعاملات بین شهروندان، مشارکت و آگاهی مطلوب بوده اما از نظر ایجاد حس اعتماد در بین شهروندان نامطلوب بوده است. از دیگر نتایج مهم قابل اشاره در این پژوهش تفاوت معنادار سرمایه اجتماعی در بافتهای سه گانه و محله‌های مورد مطالعه است.

در زمینه پیشینه‌ی اسنادی طرح‌های توسعه مرتبط با شهر رشت که در ارتباط با موضوع مورد بحث تهیه شده‌اند عبارتند از: سند بازآفرینی شهری رشت (۱۳۹۶) که منجر به افتتاح پیاده‌راه فرهنگی نخستین پروژه بازآفرینی شهر رشت در بین کلان‌شهرهای کشور با محوطه‌سازی حدود ۱۷ هزار مترمربع در میدان شهدای ذهاب (شهرداری) رشت در فروردین (۱۳۹۵) شد؛ طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر رشت (۱۳۹۲)؛ طرح مطالعاتی و تعیین شناسنامه بافت تاریخی شهر رشت (۱۳۸۹)؛ طرح جامع شهر رشت (۱۳۸۶)؛ طرح بهسازی و نوسازی بافت مسئله‌دار شهر رشت (۱۳۷۹)؛ طرح ساماندهی بافت قدیم شهر رشت (۱۳۷۹)؛ طرح جامع (توسعه و عمران، حوزه نفوذ) و تفصیلی شهر رشت (مرحله اول ۱۳۶۵) و طرح جامع رشت (۱۳۵۱). محدوده بافت فرسوده شهر رشت اولین بار در سال ۱۳۸۴ به مساحت تقریبی ۷۱۸ هکتار در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب رسید. این بافت غالباً در بخش‌های مرکزی و قدیمی شهر و نیز در بخش‌هایی که در اثر توسعه افقی شهر به آن ملحق شده‌اند قرار داشت. اما در مطالعات طرح جامع (۱۳۸۶) مطابق با سه شاخص پایداری، نفوذناپذیری و ریزدانی، تصحیحاتی در آن انجام گردید.

بافت‌های میانی شهرها که به مرور زمان دارای محدوده‌های زوال‌یافته شده‌اند، نیازمند بازآفرینی و یا معاصرسازی در ابعاد گوناگون و هماهنگ می‌باشند. زمینه‌های مرتبط با بافت‌های ناکارآمد میانی در موارد کالبدی-فضایی، خدماتی-کارکردی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی، مبنای مطالعاتی محققان قرار گرفته و بر این اساس مباحث مورد نظر در هر زمینه در ادامه بیان می‌گردد:

### در زمینه کالبدی - فضایی در بافت‌های ناکارآمد میانی، می‌توان به این موارد اشاره نمود:

- کیفیت نازل کالبدی، قدمت بالای ساخت و اسکان گروه‌های کم‌درآمد (قانعی، اسماعیل‌پور و سرابی، ۱۳۹۶؛ علاء‌الدینی، ۱۳۹۴).
- فقدان تأسیسات زیربنایی مناسب، آسیب‌پذیری در برابر بلایای طبیعی و انسانی (آخوندی، برکیور، خلیلی، صداقت‌نیا، صفی‌یاری، ۱۳۹۳)
- کمبود/فقدان فضاهای باز و آزاد عمومی (لغت‌نامه بازگانی، ۲۰۱۲).
- عدم بهره‌وری از زمین‌های بلااستفاده و وجود زمین‌های قهوه‌ای و بلااستفاده (اشتری، مهدنژاد، ۱۳۹۳؛ بحرینی، ایزدی، مفیدی، ۱۳۹۲؛ لطفی، ۱۳۹۷، ۸۱-۸۵).

- مداخلات شهری در دوره اخیر در نبود رویکردی زمینه‌گرا، عامل گسست ساختار فضایی بافت‌های تاریخی شده است. بمنظور توجه به ارزش‌های تاریخی معماری، «بازآفرینی حفاظت مینا» عامل همگرایی و تعادل میان اهداف و برنامه‌های «حفاظت و بازآفرینی یکپارچه» در بافت‌های فرهنگی-تاریخی است (قانع، اسماعیل‌پور، سرایی، ۱۳۹۶؛ حناچی، فدائی‌نژاد، ۱۳۹۰؛ حبیبی، مقصودی، ۱۳۹۶؛ قلعه‌نویی، مختارزاده، بهرامی، ۱۳۹۸).

#### در زمینه خدماتی - کارکردی در بافت‌های ناکارآمد میانی، می‌توان به این موارد اشاره نمود:

- عدم اختلاط کاربری و برقراری توازن فعالیت‌ها در طول روز و عصر (و ساعات شبانه) در مرکز شهر (پامیر، ۱۳۹۴، ۲۵-۳۳).
- محدودیت دسترسی به خدمات عمومی و مراکز خرید؛ کمبود خدمات اداری و تجاری (قانع و همکاران، ۱۳۹۶).
- کمبود امکانات فراغتی، تفریحی و گردشگری (رحمان، میتلهامر و واندشاندلر<sup>۱</sup>، ۲۰۰۳؛ آخوندی و همکاران، ۱۳۹۳).
- ناکارآمدی حمل و نقل عمومی (نژادبهرام، ۱۳۹۸).
- عدم دسترسی آسان به شکل عادلانه از طریق پیاده‌مداری و دوچرخه‌سواری (پامیر، ۱۳۹۴، ۲۵-۳۳).
- بی توجهی به معابر و مسیرها و گذرهای تاریخی‌ای که شبکه‌ای هم‌پیوند از راه‌هایی بوده‌اند که شاکله بافت، مقیاس و تعیین فضایی قلمرو همگانی را در شهرهای تاریخی رقم زده‌اند (لطفی، شعله، علی اکبری، ۱۳۹۶؛ شعله، ۱۳۹۸).

#### در زمینه اقتصادی در بافت‌های ناکارآمد میانی، می‌توان به این موارد اشاره نمود:

- نرخ بالای فقر؛ نرخ بالای بیکاری (پورتر<sup>۲</sup>، ۲۰۱۶).
- پایین بودن ارزش زمین و انگیزه پایین سرمایه‌گذاران جهت تنظیم و تعادل‌بخشی بازار املاک و مستغلات (ابراهیم‌زاده، ملکی، ۱۳۹۱).

#### در زمینه اجتماعی در بافت‌های ناکارآمد میانی، می‌توان به این موارد اشاره نمود:

- سکونت‌پذیری مهاجرین و قشرهای آسیب‌پذیر جامعه (علاءالدینی، ۱۳۹۴).
- نرخ بالای جرم‌خیزی و وندالیسم (موتیسیا<sup>۳</sup>، ۲۰۱۲).
- تنزل شأن مکان در ذهن شهروندان و بی‌میلی افراد برای سکونت (احمدی و همکاران، ۱۳۹۸).

#### در زمینه فرهنگی در بافت‌های ناکارآمد میانی، می‌توان به این موارد اشاره نمود:

- عدم شناخت و بهره‌وری از سرمایه‌ها و صنایع فرهنگی و خلاق (اشتری و مهدنژاد، ۱۳۹۳).
- کمبود یافتن مراکز فرهنگی و هنری (پامیر، ۱۳۹۴).

#### در زمینه محیط‌زیستی در بافت‌های ناکارآمد میانی، می‌توان به این موارد اشاره نمود:

- مدیریت ناکارآمد پسماند
- بالا بودن حجم آلودگی هوا و آب
- عدم بهینه‌سازی مصرف و تولید انرژی (النکالی، السراگی<sup>۴</sup>، ۲۰۱۱).

### روش پژوهش

این پژوهش به موضوع بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های ناکارآمد میانی شهرها با مطالعه بر روی شهر رشت پرداخته است. بدین منظور از بعد نظری و مطالعات داخلی و خارجی، پس از پرداختن به بافت‌های ناکارآمد میانی و جایگاه آن در بازآفرینی شهری؛

<sup>1</sup> Rahman, Mittelhamer & Wandschaneder, 2003

<sup>2</sup> Porter, 2016

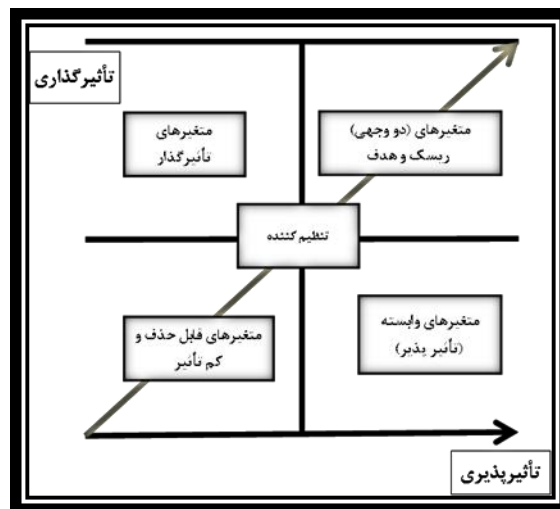
<sup>3</sup> Mutisya, 2012

<sup>4</sup> Elnokaly & Elseragy, 2011

شاخص‌های مورد نیاز در قالب زمینه‌های اصلی موضوع، شناسایی و پس از آن به لحاظ ساختاری تحلیل می‌گردند. در راستای شناسایی شاخص‌ها از روش دلفی استفاده شده است. دلفی ساختاری چارچوب‌مند را ارائه می‌دهد که به راحتی می‌تواند متناسب با نیازهای یک گروه سازگار گردد و تلاشی جهت پیش بینی نمودن قضاوت‌های دقیق است (ام. گرایم و رایت<sup>۱</sup>، ۲۰۱۶). یکی از کاربردهای رایج دلفی نیز بررسی گزینه‌های برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای است (ای. لینستون و توروف<sup>۲</sup>، ۲۰۰۴، ۴).

بدین جهت ابتدا پرسشنامه دلفی با گزینه‌های پیشنهادی نگارندگان این پژوهش برآمده از مطالعات اسنادی و نظری، به‌عنوان شاخص‌های پیشنهادی بافت‌های ناکارآمد میانی جهت طوفان ذهنی، به ۸ تن از کارشناسان و نخبگان حوزه شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری برای شناسایی اولیه شاخص‌ها ارائه گردید و در فاز دوم دلفی، اجماع نظر توسط کارشناسان صورت گرفت. سپس بر اساس روش تحلیل ساختاری و با معیار قرار دادن شهر رشت به‌عنوان بستر و کانون شکل‌گیری این شاخص‌ها، تحلیل‌ها بر اساس موقعیت شاخص‌ها در نمودار تأثیرپذیری-تأثیرگذاری از طریق نرم افزار توصیفی - تحلیلی میک مک، انجام گردید. بنابراین نرم افزار میک مک، هم به رتبه‌بندی متغیرها می‌پردازد، و نیز علاوه بر توصیف جایگاه متغیرها در ماتریس تأثیرگذاری - تأثیرپذیری، بر اساس این جایگاه، موقعیت آن متغیر در سیستم را نیز تحلیل می‌کند.

روش تحلیل ساختاری، روشی است که برای تحلیل روابط بین متغیرها خصوصاً در سیستم‌های گسترده و دارای ابعاد متعدد بکار می‌رود. پتانسیل این روش در استفاده از داده‌های کیفی در کنار داده‌های کمی آن را به یکی از روشهای پرکاربرد در آینده پژوهی مبدل ساخته است. در این روش متغیرهای موثر بر سیستم در یک ماتریس  $N \times N$  قرار گرفته و بر اساس نظرات گروه کارشناسان در قالب اعداد (صفر به معنای عدم تأثیر)، (۱ به معنای تأثیر ضعیف)، (۲ به معنای تأثیر متوسط)، (۳ به معنای تأثیر زیاد) و (P به منزله رابطه بالقوه بین متغیرها)، ارزش‌گذاری می‌شوند. نرم افزار میک مک<sup>۳</sup> به منظور سهولت تحلیل ساختاری طراحی گردیده و به معنای «ماتریس ضرایب تحلیل اثر متقاطع به منظور طبقه‌بندی»<sup>۴</sup> است. پس از شناسایی عوامل کلیدی از طریق نرم افزار میک مک، هریک از عوامل به وضعیت‌های مختلف طبقه‌بندی شده و این وضعیت‌ها برای تمام عوامل کلیدی به صورت ماتریسی در اختیار متخصصین توسعه قرار می‌گیرد (گدت، ۲۰۰۶، بنژوما - آریاس، لئونل، والنسیا<sup>۵</sup> - آریاس، ۲۰۱۶؛ زالی، ۱۳۸۸، ۸۶؛ ربانی، ۱۳۹۱).



شکل ۱. ماتریس تأثیرگذاری - تأثیرپذیری روش تحلیل ساختاری، با بیان عنوان متغیرها در نواحی مختلف ماتریس. برگرفته از: (ربانی، ۱۳۹۱ و زالی، ۱۳۸۸)

<sup>1</sup> M. Grime & Wright, 2016

<sup>2</sup> A. Linstone & Turoff, 2004

<sup>3</sup> Mic Mac

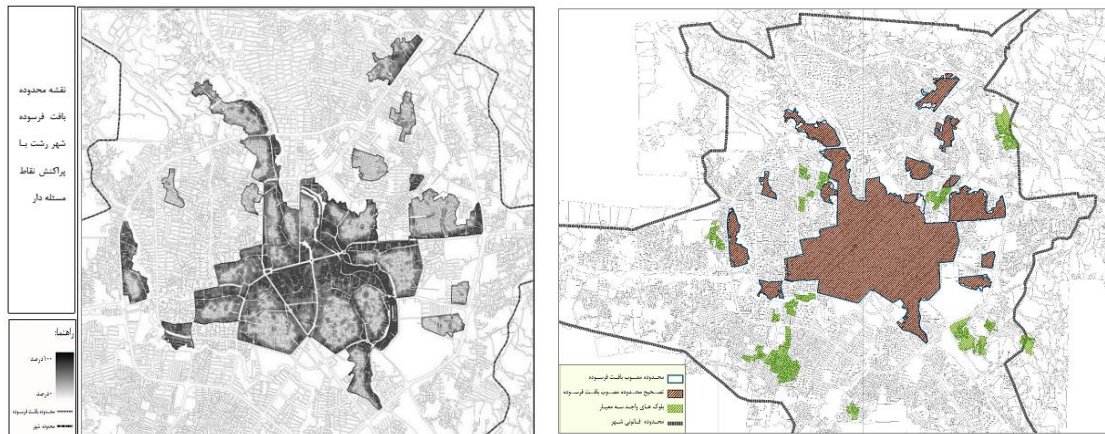
<sup>4</sup> Matrix of Crossed Impact Multiplications Applied to a Classification

<sup>5</sup> Benjumea-Arias, Leonel, Valencia-Arias



## قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهر رشت به‌عنوان مرکز استان گیلان تقریباً در مرکز جلگه گیلان، در وسیع‌ترین بخش دلتای رودخانه سفیدرود با ارتفاع متوسط ۸ متر از سطح دریاهای آزاد و در انتهای راه کناره اصلی دریای خزر و در مسیر راه اصلی درجه‌یک قزوین به بندر انزلی واقع شده است. بر اساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، جمعیت شهر رشت ۶۷۶۹۹۱ نفر بوده است. با این وجود با توجه به کلان‌شهر و مرکز استان بودن این شهر، با جذب جمعیت روزانه، جمعیت شناور روزانه این شهر بیشتر از یک میلیون نفر است و حتی در ایام تعطیلات نوروزی و تعطیلات رسمی، با ورود گردشگران، این جمعیت به بیش از دو میلیون نفر نیز می‌رسد. محدوده مصوب بافت فرسوده شهر رشت مطابق آخرین طرح جامع (۱۳۸۴) پس از تصحیح از مساحتی حدود ۸۳۲٫۱ هکتار برخوردار بوده است که ۱۳۳٫۷ هکتار نیز \_ پس از شناسایی بلوک‌های واجد سه معیار \_ به آن افزوده شده است.



شکل ۲. نقشه‌های محدوده بافت فرسوده شهر رشت  
برگرفته از: مهندسین مشاور کهن‌دژ (۱۳۹۲)

## یافته‌ها و بحث

در گام نخست، شاخص‌های بازآفرینی شهری بافت‌های ناکارآمد میانی، در ۶ زمینه: ۱. کالبدی - فضایی؛ ۲. خدماتی - کارکردی؛ ۳. اقتصادی؛ ۴. اجتماعی؛ ۵. فرهنگی؛ ۶ محیط‌زیستی، بر اساس شاخص‌های پیشنهادی اولیه و اعمال نظر ۸ کارشناس متخصص از طریق روش دلفی در دو فاز، تبیین گردیدند. در فاز نخست شاخص‌هایی با دسته‌بندی و ساختار اولیه پیشنهادی محققان، مورد تأیید کارشناسان قرار گرفت، با این وجود در فاز نخست پیشنهادات جدید کارشناسان برای پرسشنامه دوم اعمال گردید و در فاز دوم این پیشنهادات به اجماع نظر آن‌ها رسید. بدین ترتیب جدول شماره (۱)، نشان‌گر ۶۸ شاخص بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد میانی شهری است. همچنین مقصود از شاخص‌های کمی، شاخص‌هایی هستند که با کمیتی عددی قابل اندازه‌گیری بوده، اما شاخص‌های کیفی می‌توانند به صورت نسبی و بر اساس طیف‌های سنج‌پذیر (مانند طیف لیکرت) مورد سنجش قرار گیرند. شاخص‌های کیفی - کمی نیز واجد هر دوی این ویژگی‌ها هستند.

جدول ۱

شاخص‌های بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد میانی شهری

| شاخص‌ها                     | زمینه          | شاخص‌ها                          | زمینه          | شاخص‌ها   | زمینه            | شاخص‌ها                                  | زمینه            | شاخص‌ها                            | زمینه            |
|-----------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|---|------------------|--|------------------|------------------------------------|------------------|
| میزان رشد اجاره‌نشینی [کمی] | کالبدی - فضایی | میزان رشد کمی خدمات ایمنی [کمی]  | کالبدی - فضایی | میزان رشد کمی ترافیک [کمی]  | خدماتی - کارکردی | میزان رشد مسیره‌های دوچرخه‌رو [کیفی-کمی] | خدماتی - کارکردی | میزان رشد مسیره‌های تاریخی [کمی]   | خدماتی - کارکردی |
| میزان رشد تملک [کمی]        | کالبدی - فضایی | میزان رشد کمی خدمات ایمنی [کیفی] | کالبدی - فضایی | میزان سهولت دسترسی اهالی محدوده به وسایل حمل و نقل عمومی [کمی-کیفی] | خدماتی - کارکردی | میزان رشد طول/امتزاز پیاده راه‌ها [کمی]  | خدماتی - کارکردی | وضعیت کیفی مسیره‌های تاریخی [کیفی] | خدماتی - کارکردی |

رویکرد ساختاری در تحلیل شاخص‌های بازآفرینی... / صفری و همکاران

| شاخص‌ها  | زمینه             | شاخص‌ها   | زمینه             | شاخص‌ها   | زمینه               | شاخص‌ها   | زمینه               | شاخص‌ها   | زمینه                                   |
|--|-------------------|---|-------------------|---|---------------------|---|---------------------|---|---|
| میزان رشد<br>اینه نوساز<br>[کمی]                 | کالبدی -<br>فضایی | متراز توسعه<br>فضاهای عمومی<br>[کمی]  | کالبدی -<br>فضایی | میزان اشتغال‌زایی<br>از بازآفرینی<br>زمین‌های مستعد و<br>بلااستفاده [کمی] | کالبدی -<br>فضایی   | میزان رشد<br>فرهنگ شهروندی<br>برای بهره‌گیری از<br>حمل و نقل<br>عمومی [کمی] | کالبدی -<br>فضایی   | میزان رشد<br>خدمات تجاری<br>[کمی - کیفی]              | خدماتی -<br>کارکردی<br>[کمی - کیفی]     |
| میزان<br>بهبودی<br>اینه با<br>قدمت بالا<br>[کمی] | کالبدی -<br>فضایی | میزان<br>نفوذناپذیری در<br>زمان وقوع<br>بلایای طبیعی<br>وانسانی [کمی -<br>کیفی] | کالبدی -<br>فضایی | میزان رشد مراکز<br>خدمات‌رسان<br>عمومی [کمی]                              | خدماتی -<br>کارکردی | میزان رشد<br>طول/متراز<br>مسیرهای پیاده‌رو<br>[کمی]                         | خدماتی -<br>کارکردی | میزان رشد<br>خدمات فراغتی<br>[کمی - کیفی]             | خدماتی -<br>کارکردی<br>شبه‌روز<br>[کمی] |
| میزان رشد<br>اینه تاریخی<br>مرمت شده<br>[کمی]    | کالبدی -<br>فضایی | میزان رشد<br>آسایش محیطی<br>در فضاهای<br>عمومی [کمی -<br>کیفی]                  | کالبدی -<br>فضایی | میزان رشد کیفی<br>خدمات‌رسانی<br>عمومی [کیفی]                             | خدماتی -<br>کارکردی | وضعیت کیفی<br>مسیرهای پیاده‌رو<br>[کیفی]                                    | خدماتی -<br>کارکردی | میزان استفاده از<br>وسایل حمل و<br>نقل عمومی<br>[کمی] | خدماتی -<br>کارکردی                     |
| میزان رشد<br>کیفی مرمت<br>اینه تاریخی<br>[کیفی]  | کالبدی -<br>فضایی | میزان بهره‌وری از<br>زمین‌های مستعد<br>و بلااستفاده<br>[کمی]                    | کالبدی -<br>فضایی | میزان رشد خدمات<br>اداری [کمی -<br>کیفی]                                  | خدماتی -<br>کارکردی | وضعیت<br>خدمات‌رسانی<br>ایستگاه‌های<br>دوچرخه‌سواری<br>[کیفی - کمی]         | خدماتی -<br>کارکردی | میزان اختلاط<br>کاربری [کمی -<br>کیفی]                | خدماتی -<br>کارکردی                     |

ادامه جدول ۱

شاخص‌ها و زمینه‌های بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد میانی شهری

| شاخص‌ها   | زمینه   | شاخص‌ها   | زمینه  | شاخص‌ها  | زمینه   | شاخص‌ها   | زمینه      | شاخص‌ها                                    | زمینه      |
|---|---------|---|--------|--|---------|---|------------|--|------------|
| میزان رشد نرخ<br>بیکاری [کمی]   | اقتصادی | میزان رشد اشتغال‌های<br>شناسایی شده در<br>زمینه‌های فرهنگی<br>[کمی] | فرهنگی | میزان بهره‌وری از<br>مکان‌های فرهنگی -<br>تاریخی [کمی - کیفی]                | فرهنگی  | وضعیت<br>سرزندگی<br>اجتماعی<br>[کیفی]                     | اجتماعی    | میزان مشارکت عمومی<br>[کمی - کیفی]         | اجتماعی    |
| میزان رشد<br>بازارهای محلی<br>[کمی - کیفی]                            | اقتصادی | میزان رشد صنایع<br>فرهنگی [کمی]                                     | فرهنگی | وضعیت حفاظت از<br>مکان‌های فرهنگی -<br>تاریخی [کمی - کیفی]                   | فرهنگی  | جهت توسعه<br>اجتماعی<br>[کمی - کیفی]                      | اجتماعی    | میزان رشد آلودگی خاک<br>[کمی]              | زیست‌محیطی |
| میزان رشد<br>مشاغل خانگی<br>[کمی]                                     | اقتصادی | میزان رشد صنایع<br>دستی [کمی]                                       | فرهنگی | وضعیت احیای سنت‌های<br>بومی و محلی و ملی<br>[کمی - کیفی]                     | فرهنگی  | میزان رشد<br>وندالیسم<br>[کمی - کیفی]                     | اجتماعی    | میزان رشد آلودگی آب<br>[کمی]               | زیست‌محیطی |
| وضعیت بازآفرینی<br>مرکز محله<br>[کمی - کیفی]                          | اقتصادی | میزان رشد فعالیت‌های<br>مراکز نوآوری و<br>خلاقیت [کمی]              | فرهنگی | میزان افزایش اشتغال از<br>احیای سنت‌های بومی و<br>محلی و ملی [کیفی -<br>کمی] | فرهنگی  | میزان رشد<br>جرم‌خیزی<br>[کمی - کیفی]                     | اجتماعی    | میزان رشد بازیافت<br>پسماند [کمی - کیفی]   | زیست‌محیطی |
| میزان جذب<br>گردشگر از احیای<br>سنت‌های بومی و<br>محلی و ملی<br>[کمی] | فرهنگی  | میزان توسعه فعالیت<br>های مراکز فرهنگی<br>[کیفی]                    | فرهنگی | میزان کنترل<br>مهاجرت‌های شهری<br>[کمی - کیفی]                               | فرهنگی  | میزان<br>مشارکت در<br>فرایند<br>بازآفرینی<br>[کمی - کیفی] | اجتماعی    | میزان توسعه صنایع<br>بازیافتی [کمی - کیفی] | زیست‌محیطی |
| میزان رشد<br>نیروی‌های<br>فرهنگی فعال<br>[کمی]                        | فرهنگی  | رشد کمی احیای اینه<br>تاریخی به امکان<br>فرهنگی و گردشپذیر<br>[کمی] | فرهنگی | میزان تجهیز مبلمان و<br>فضاهای جرم‌خیز [کمی -<br>کیفی]                       | اجتماعی | میزان رشد<br>تولید<br>انرژی‌های<br>تجدیدپذیر<br>[کمی]     | زیست‌محیطی | میزان اتلاف انرژی<br>[کمی]                 | زیست‌محیطی |

در گام دوم، با در نظر داشتن شهر رشت به‌عنوان بستر فضایی شکل‌گیری و اعمال‌گری شاخص‌ها، ۶۸ شاخص برگزیده از طریق روش تحلیل ساختاری در ۶ زمینه نام برده، از طریق نرم افزار میک مک مورد سنجش قرار گرفتند. نتایج تحلیل ساختاری، ۶۳ شاخص واجد شرایط بازآفرینی شهری بافت‌های ناکارآمد میانی شهر رشت در شش زمینه ۱. کالبدی - فضایی؛ ۲. خدماتی -

کارکردی؛ ۳. توسعه اقتصادی؛ ۴. توسعه اجتماعی؛ ۵. توسعه فرهنگی؛ ۶. محیط‌زیستی را حاصل نموده است. در ادامه برای نمایش یافته‌ها، آن‌چه پیش‌روی هر شاخص داخل گروه قرار گرفته، یکی از زمینه‌های شش‌گانه مربوط به شاخص‌هاست و عدد داخل پرانتز گروه‌ها نیز، رتبه هر یک از شاخص‌ها در زمینه مربوطه‌اش می‌باشد. رتبه شاخص‌ها بر اساس روابط بالقوه بین متغیرها (توسط سنجه P) که در «ماتریس روابط بالقوه مستقیم بین متغیرها»<sup>۱</sup> مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد، به‌دست آمده است.

(۱) متغیرهای تأثیرگذار (در قسمت شمال غربی نمودار):

- میزان اشتغال‌زایی از بازآفرینی زمین‌های مستعد و بلااستفاده [کالبدی(۳)]
- میزان بهره‌وری از زمین‌های مستعد و بلااستفاده (در جهت منافع عمومی) [کالبدی(۴)]
- مترآژ توسعه فضاهای عمومی [کالبدی(۸)]
- میزان اختلاط کاربری [کارکردی(۱)]
- میزان برقراری توازن فعالیت‌های شبانه‌روزی [کارکردی(۳)]
- میزان رشد مسیرهای تاریخی [کارکردی(۸)]
- میزان رشد خدمات تجاری [کارکردی(۹)]
- میزان رشد تولید انرژی‌های تجدیدپذیر [محیط‌زیست(۱)]
- میزان کنترل مهاجرت‌های شهری [اجتماعی(۲)]
- میزان تجهیز مبلمان و فضاهای جرم‌خیز [اجتماعی(۳)]

(۲) متغیرهای دووجهی (ریسک و هدف)

طبیعت این متغیرها با عدم پایداری آمیخته و همزمان به‌صورت بسیار تأثیرپذیر و تأثیرگذارند و هر عمل و تغییری بر روی آنها، واکنش و تغییری بر دیگر متغیرها بدنبال دارد.

۱-۲) متغیرهای ریسک (حول و حوش خط قطری ناحیه شمال شرقی نمودار):

- میزان رشد کیفی خدمات ایمنی [کالبدی(۱)]
- میزان رشد کمی تأسیسات و تجهیزات شهری [کالبدی(۵)]
- میزان رشد ابنیه تاریخی مرمت شده [کالبدی(۷)]
- میزان رشد طول/مترآژ پیاده‌راه‌ها [کارکردی(۲)]
- میزان رشد طول/مترآژ مسیرهای پیاده‌رو [کارکردی(۴)]
- میزان رشد خدمات گردشگری [کارکردی(۵)]
- میزان رشد خدمات فراغتی [کارکردی(۷)]
- میزان توسعه فعالیت‌های مراکز فرهنگی [فرهنگی(۱)]
- وضعیت احیای سنت‌های بومی و محلی و ملی [فرهنگی(۲)]
- میزان رشد فعالیت‌های مراکز نوآوری و خلاقیت [فرهنگی(۶)]
- میزان مشارکت‌های مردمی در فرایند بازآفرینی [اجتماعی(۱)]
- میزان رشد جرم‌خیزی [اجتماعی(۴)]
- وضعیت بازآفرینی مرکز محله [اقتصادی(۱)]
- میزان رشد مشاغل خانگی [اقتصادی(۳)]

۲-۲) متغیرهای هدف (حول و حوش زیر خط قطری ناحیه شمال شرقی نمودار):

- میزان رشد کمی خدمات ایمنی [کالبدی(۲)]
- میزان رشد کیفی تأسیسات و تجهیزات شهری [کالبدی(۶)]
- میزان سهولت دسترسی به وسایل حمل و نقل عمومی [کارکردی(۶)]

<sup>1</sup> Matrix of Potential Direct Influences: (MPDI)

- میزان استفاده از وسایل حمل و نقل عمومی [کارکردی (۱۰)]
- میزان رشد ترافیک [کارکردی (۱۱)]
- وضعیت کیفی مسیرهای پیاده‌رو [کارکردی (۱۲)]
- میزان رشد صنایع فرهنگی [فرهنگی (۳)]
- میزان بهره‌وری از مکان‌های فرهنگی-تاریخی [فرهنگی (۴)]
- میزان جذب گردشگر از احیای سنت‌های بومی و محلی و ملی [فرهنگی (۷)]
- میزان افزایش اشتغال از احیای سنت‌های بومی و محلی و ملی [فرهنگی (۵)]
- میزان رشد نرخ بیکاری [اقتصادی (۲)]
- میزان رشد بازارهای محلی [اقتصادی (۴)]

۳) متغیرهای «وابسته» یا «تاثیرپذیر» (در قسمت جنوب شرقی نمودار):

- وضعیت مبلمان فضاهای عمومی [کالبدی (۱۴)]
- میزان رشد اجاره‌نشینی [کالبدی (۱۵)]
- وضعیت کیفی مسیرهای دوچرخه‌رو [کارکردی (۱۶)]
- وضعیت خدمات‌رسانی ایستگاه‌های دوچرخه‌سواری [کارکردی (۱۷)]
- میزان رشد نیروی‌های فرهنگی فعال [فرهنگی (۸)]
- میزان رشد استعداد‌های شناسایی شده [فرهنگی (۹)]
- میزان رشد صنایع دستی [فرهنگی (۱۱)]
- وضعیت حفاظت از مکان‌های فرهنگی-تاریخی [فرهنگی (۱۲)]
- میزان رشد کیفی مدیریت پسماند [محیط‌زیست (۲)]
- میزان رشد بازیافت پسماند [محیط‌زیست (۵)]
- میزان رشد آلودگی خاک [محیط‌زیست (۷)]
- میزان رشد وندالیسم [اجتماعی (۶)]
- وضعیت سرزندگی اجتماعی [اجتماعی (۷)]
- میزان رشد نرخ فقر [اقتصادی (۵)]

۴) متغیرهای مستقل و مستثنی

نه باعث توقف یک متغیر اصلی و نه باعث تکامل و پیشرفت آن در سیستم شده و ارتباط بسیار کمی با سیستم دارند. از سایر متغیرهای سیستم تاثیر نپذیرفته و بر آنها تاثیر هم ندارند.

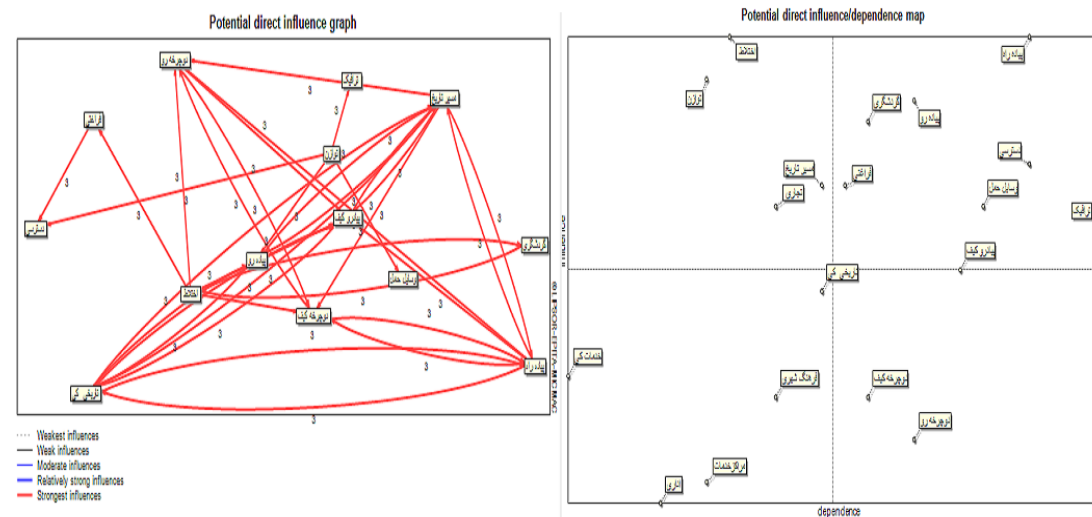
۴-۱) متغیرهای اهرمی ثانویه (در قسمت جنوب غربی نمودار):

- میزان رشد تملک [کالبدی (۱۰)]
- میزان رشد آسایش محیطی در فضاهای عمومی [کالبدی (۱۱)]
- میزان بهسازی ابنیه با قدمت بالا [کالبدی (۱۲)]
- میزان رشد ابنیه نوساز [کالبدی (۱۳)]
- وضعیت کیفی مسیرهای تاریخی [کارکردی (۱۳)]
- میزان رشد کیفی خدمات‌رسانی عمومی [کارکردی (۱۴)]
- میزان رشد آلودگی آب [محیط‌زیست (۳)]
- میزان رشد آلودگی هوا [محیط‌زیست (۸)]
- برندسازی جهت توسعه اجتماعی [اجتماعی (۵)]

- میزان مشارکت عمومی [اجتماعی(۸)]
- میزان رشد ارزش زمین محدوده [اقتصادی(۶)]
- رشد کمی احیای ابنیه تاریخی به اماکن فرهنگی و گردشپذیر [فرهنگی(۱۰)]
- (۲-۴) متغیرهای گسسته (در نزدیکی مبدا مختصات نمودار):
- میزان رشد کیفی مرمت ابنیه تاریخی [کالبدی(۹)]

نمونه‌ای از نتایج شکلی تحلیل ساختاری شاخص‌ها در نرم افزار میک‌مک، در قالب ماتریس تأثیرگذاری - تأثیرپذیری شاخص‌های بازآفرینی شهری بافت‌های ناکارآمد میانی در زمینه فرهنگی، در نمودار سمت راست شکل (۳) به نمایش در آمده است. بر اساس قابلیت این نرم‌افزار، حروف کلمات به صورت مخفف یا خلاصه یا از میان کل واژگان هر یک از شاخص‌های فرهنگی، انتخاب شده است. تمامی پنج زمینه دیگر نیز به مانند ماتریس زمینه فرهنگی، شاخص‌هایشان در یکی از موقعیت‌های نمودار ماتریس تأثیرگذاری - تأثیرپذیری قرار می‌گیرند تا مانند دیگر زمینه‌ها، متغیرهای تأثیرگذار در قسمت شمال غربی نمودار؛ متغیرهای ریسک در حول و حوش خط قطری ناحیه شمال شرقی نمودار؛ متغیرهای هدف در حول و حوش زیر خط قطری ناحیه شمال شرقی نمودار؛ متغیرهای «وابسته» یا «تأثیرپذیر» در قسمت جنوب شرقی نمودار؛ متغیرهای اهرمی ثانویه در قسمت جنوب غربی نمودار؛ و متغیرهای گسسته در نزدیکی مبدا مختصات نمودار حضور پیدا کنند.

همچنین نمونه‌ای از ماتریس روابط بالقوه مستقیم بین متغیرها<sup>۱</sup> که روابط عدد ۳ میان آن‌ها برقرار است، در زمینه کارکردی - خدماتی که نتیجه تجزیه و تحلیل نرم افزار میک‌مک است در دیاگرام سمت چپ شکل (۳) به نمایش درآمده است. بطور کلی ماتریس‌ها و نمودارهای خروجی نرم افزار میک‌مک دو نوع اند: نوع اول بدون در نظر داشتن سنجه P (یا بالقوه) شامل ماتریس اثرات مستقیم متغیرها<sup>۲</sup> و ماتریس روابط غیر مستقیم بین متغیرها<sup>۳</sup> و نمودارهای مرتبط با آن‌ها می‌باشد. و نوع دوم با اعمال سنجه P (یا بالقوه) در دو شکل ماتریس روابط بالقوه مستقیم بین متغیرها و روابط بالقوه غیر مستقیم بین متغیرها<sup>۴</sup> به نمایش درمی‌آید.



شکل ۳. سمت راست: ماتریس تأثیرگذاری\_تأثیرپذیری فرهنگی؛ سمت چپ روابط متغیرهای کارکردی\_خدماتی

از میان ۶۸ شاخص در ۶ زمینه مورد بررسی برای شناسایی شاخص‌های بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های ناکارآمد میانی شهرها، ۵ شاخص در نواحی مورد تحلیل ماتریس تأثیرگذاری - تأثیرپذیری میک‌مک قرار نگرفتند که در دو زمینه حفاظت از

<sup>1</sup> Matrix of Potential Direct Influences: (MPDI)

<sup>2</sup> Matrix of Direct Influences: (MDI)

<sup>3</sup> Matrix of Indirect Influences: (MII)

<sup>4</sup> Matrix of Potential Indirect Influences: (MPII)

محیط زیست با شاخص‌های «میزان اتلاف انرژی (در رتبه ۴)»، «میزان توسعه صنایع بازیافتی (در رتبه ۶)»، و زمینه کارکردی - خدماتی با شاخص‌های «میزان رشد فرهنگ شهروندی برای بهره‌گیری از حمل و نقل عمومی (در رتبه ۱۵)»، «میزان رشد مراکز خدمات‌رسان عمومی (در رتبه ۱۸)»، «میزان رشد خدمات اداری (در رتبه ۱۹)» هستند.

## نتیجه‌گیری

موضوع پژوهش حاضر بررسی دقیق‌تر یکی از محدوده‌ها و محلات هدف پنجگانه بازاریابی شهری مصوب ایران، یعنی بافت‌های ناکارآمد میانی با مطالعه بر روی شهر رشت است و در راستای اولویت‌بندی و تحلیل شاخص‌ها، ۶۳ شاخص از طریق روش تحلیل ساختاری بر اساس تجزیه و تحلیل نرم افزار میک مک شناسایی شدند و نتایج نشان می‌دهد که در میان متغیرهای تأثیرگذار که به شدت بر سیستم تأثیرگذار بوده و بحرانی‌ترین مؤلفه‌ها محسوب می‌شوند، دو شاخص از زمینه‌های شش‌گانه به رتبه نخست دست یافته‌اند که شامل شاخص «میزان اختلاط کاربری» به عنوان مهم‌ترین شاخص زمینه کارکردی - خدماتی است. به این ترتیب جهت بررسی میزان اختلاط کاربری نیاز به بازشناسی آماری میزان تنوع و کمیت کاربری‌ها در این نوع بافت‌ها بوده و جهت بازتنظیم آن نیاز به بکارگیری سیاست‌های تشویقی و استفاده از اینبه متراکم در بافت‌های ناکارآمد میانی در جهت برقراری تعادل کمی-کیفی در زمینه اختلاط کاربری‌هاست. در این راستا توجه به تنوع کاربری‌ها با تزریق کاربری‌های تجاری، اداری و فراغتی به منظور پویاسازی و تعادل بخشی فعالیت‌های ساعات شبانه‌روز، قابل تأمل است.

همچنین شاخص «میزان رشد تولید انرژی‌های تجدیدپذیر» در زمینه حفاظت از محیط‌زیست رتبه نخست را به عنوان متغیر تأثیرگذار بدست آورد. تمرکز بر روی شاخص «میزان رشد تولید انرژی‌های تجدیدپذیر» می‌تواند توسعه بخش انرژی‌های تجدیدپذیر و تسهیل‌گر تحقق اهداف توسعه اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی کشور و از عوامل اساسی در رسیدن به توسعه پایدار باشد. انرژی زیست توده (زیست‌سوخت) می‌تواند یکی از سودآورترین و پاک‌ترین صنایع در شهر رشت با توجه به میزان تولید زباله باشد. در این راستا نخستین گام شناخت، مکان‌یابی و سرمایه‌گذاری بر روی فناوری‌ها و سیستم‌های استحصال انرژی از زیست توده است.

در میان متغیرهای ریسک که یکی از متغیرهای دوجوهی بوده و به علت ماهیت ناپایدار، قابلیت تبدیل شدن به نقطه انفصال و بازیگران کلیدی سیستم را دارند، در چهار مورد، شاخص‌های زمینه‌های شش‌گانه در رتبه نخست قرار گرفته‌اند. در زمینه کالبدی-فضایی، شاخص «میزان رشد کیفی خدمات ایمنی»، اهمیت موضوع ایمنی در ابعاد گوناگون بازاریابی بافت‌های ناکارآمد میانی را مطرح می‌نماید.

رشد کیفی از یک منظر به میزان رضایت شهروندان از طریق سنجش‌های میدانی قابل بررسی است و از طرف دیگر قابل قیاس با استانداردهای بین‌المللی است. در زمینه توسعه فرهنگی، «میزان توسعه فعالیت مراکز فرهنگی» حائز اهمیت‌ترین شاخص توسعه فرهنگی شناسایی شده است. مراکز فرهنگی نه تنها می‌توانند موجب افزایش کمی-کیفی آموزش گردند، بلکه می‌توانند کانون تولید ایده و اقتصاد خلاق باشند. بنابراین تنوع آموزش و فعالیت این مراکز در راستای کاهش ناکارآمدی فرهنگی در بافت‌های مذکور تأثیر بسزایی دارد. در زمینه توسعه اجتماعی نیز شاخص «میزان مشارکت‌های مردمی (اهالی محلات هدف) در فرایند بازاریابی» رتبه نخست را به خود اختصاص داده تا درجه اهمیت تعلقات اجتماعی به عنوان مهم‌ترین سرمایه اجتماعی بازاریابی نرم (پایدار اجتماعی) بیش از پیش عیان گردد. در زمینه توسعه اقتصادی، شاخص «وضعیت بازاریابی مراکز محله» رتبه نخست را بدست آورده است و اهمیت اقتصادی پویایی مراکز محله برای بازاریابی اقتصادی پایدار محلات بیش از پیش عیان می‌گردد. سیاست‌گذاری جهت بازاریابی اقتصادی از طریق بهره‌گیری از امکانات موجود و قابل توسعه مراکز محله، یکی از مهم‌ترین اقدامات جهت بالقوه شدن ظرفیت‌ها و توانمندی‌های محله‌ای و رشد درون‌زای اقتصادی است. این شاخص دربرگیرنده‌ی بازده فعالیت‌های میزان نیروی کار محلی از بازاریابی مراکز محله است و می‌تواند موجب کنترل و کاهش ناکارآمدی اقتصادی بافت‌های مذکور گردد.

در میان متغیرهای هدف که بسیار تأثیرپذیرند و با دست‌کاری آنها می‌توان به تغییرات و تکامل سیستم در جهت مورد نظر دست یافت، شاخص «میزان رشد نرخ بیکاری» در زمینه اقتصادی رتبه دوم را به خود اختصاص داده است. افزایش رونق بازارهای محلی

با توسعه فیزیکی این بازارها و فرصت توسعه مشاغل خانگی در این فضاها، می‌تواند سیاستی قابل اجرا و کارآمد با اتکاء به توانمندی‌های محلی باشد.

همچنین توسعه فضاهای عمومی در بافت‌های ناکارآمد میانی علاوه بر توجه به جنبه‌های فضایی و کالبدی؛ می‌تواند زمینه‌ساز بازآفرینی اجتماعی، فرهنگی و حتی اقتصادی این محدوده‌ها و کاهش ناکارآمدی این نوع از بافت‌ها گردد. به همین جهت احیای اراضی بلااستفاده و بایر در این راستا با اقدامات لازم از سوی نهادهای ذیربط و افزایش انگیزش برای حضور سرمایه‌گذاران از طریق ارائه بسته‌های رقابتی و تشویقی، می‌تواند مثرتر باشد.

## منابع

- آخوندی، عباس، برکپور، ناصر، خلیلی، احمد، صداقت‌نیا، سعید و صفی‌یاری، رامین. (۱۳۹۳). سنجش کیفیت زندگی شهری در کلانشهر تهران. *هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی*، ۱۹ (۲)، ۵-۲۲.
- آقائی‌زاده، اسماعیل، حسام، مهدی و محمدزاده، ربابه. (۱۳۹۸). بررسی سرمایه اجتماعی در فرآیند بازآفرینی شهری در بافت‌های مسئله دار شهری - نمونه: شهر رشت. *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۶ (۱۹)، ۱۴۵-۱۶۷.
- ابراهیم‌زاده، عیسی و ملکی، گل‌آفرین. (۱۳۹۱). تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم آباد). *پژوهش‌های جغرافیایی انسانی (پژوهش‌های جغرافیایی)*، ۴۴ (۸۱)، ۲۱۷-۲۳۴.
- احمدی، مارال، عندلیب علیرضا، ماجدی، حمید و زرآبادی، زهرا السادات سعیده. (۱۳۹۸). تحلیلی بر جایگاه سرمایه‌های اجتماعی در بازآفرینی بافت فرسوده تاریخی محله امامزاده یحیی با بکارگیری معادلات ساختاری. *دانش شهرداری*، ۳ (۲)، ۴۹-۶۳.
- اشتری، حسن، مهدنژاد، حافظ. (۱۳۹۳). شهر خلاق، طبقه خلاق. چاپ دوم، تهران: تپسا.
- ایزدی، محمدسعید. (۱۳۹۷). رویکرد بازآفرینی به سوی یک دستور کار شهری جدید. *هفت شهر*، ۴ (۶۲)، ۸-۱۵.
- بحرینی، حسین، ایزدی، سعید و مفیدی، مهرانوش. (۱۳۹۲). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). *مطالعات شهری*، ۹ (۱۷-۳۳).
- پامیر، ساسی. (۱۳۹۴). *آفرینش مرکز شهری سرزنده، اصول طراحی شهری و بازآفرینی*. ترجمه: مصطفی بهزادفر و امیر شکیبامنش. چاپ چهارم. تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه. (۱۳۹۶). مرمت شهر، تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی روش‌ها و اقدامات شهری. چاپ نهم. تهران: دانشگاه تهران.
- حناچی، پیروز و فدائی‌نژاد، سمیه. (۱۳۹۰). تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی-تاریخی. *هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی*، ۳ (۴۶)، ۱۵-۲۶.
- ربانی، طاها. (۱۳۹۱). روش تحلیل ساختاری، ابزاری برای شناخت و تحلیل متغیرهای مؤثر بر آینده موضوعات شهری. *مجموعه مقالات نخستین همایش ملی آینده‌پژوهی*. تهران. ۱۳۹۱. صص: ۲۶۵-۲۶۸.
- زالی، نادر. (۱۳۸۸). *آینده‌نگاری توسعه منطقه‌ای با رویکرد برنامه‌ریزی سناریو مینا (نمونه موردی: استان آذربایجان شرقی)*. پایان‌نامه دکتری. دانشگاه تبریز، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.
- زنگانه، احمد، سلیمانی، محمد، کرمی، تاج‌الدین، عباس‌زاده، مهدی و ویسی، رضا. (۱۳۹۷). تبیین پویایی فضایی-کالبدی بخش مرکزی شهر رشت. *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۳ (۴)، ۸۷۳-۸۹۲.
- زنگی‌آبادی، علی و مؤیدفر، سعیده. (۱۳۹۱). رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش بادگیری شهر یزد، *آرمانشهر*، ۵ (۹)، ۲۹۷-۳۱۴.
- سرای، محمدحسین، رضا. مهره کش، شیرین و مستوفی الممالکی، رضا. (۱۳۹۵). شاخص‌شناسی فرسودگی بافت‌های شهری (مطالعه موردی: منطقه ۳ شهر اصفهان). *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۱ (۴)، ۱۰۵-۱۲۰.
- شرکت عمران و بهسازی شهری ایران (مادر تخصصی). (۱۳۹۳). *چارچوب جامع بازآفرینی شهری پایدار*. تهران: وزارت راه و شهرسازی.
- شعله، مهسا. (۱۳۹۸). واکاوی گونه‌شناسانه عنصر گذر در بافت تاریخی شهرهای ایران مورد پژوهی بافت تاریخی شیراز. *دانش شهرداری*، ۳ (۳)، ۷۵-۹۵.
- علاء‌الدینی، پویا. (۱۳۹۴). الزامات و امکانات بازآفرینی در بافت‌های میانی شهرها. *هفت شهر*، ۴ (۵۱-۵۲)، ۱۰-۱۳.
- علیمردانی، مسعود، هاشمی، الناز. (۱۳۹۹). بررسی ابعاد چارچوب مفهومی بازآفرینی حفاظت محور در بافت‌های شهری تاریخی ایران. *مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری*، ۳ (۱۰)، ۱۶-۲۹.

- فرجام، رسول. (۱۳۹۲). تحلیل فضایی توسعه ترکیبی کاربری‌های شهری و زوال بخش مرکزی شهر، (مورد پژوهش: کلانشهر شیراز). پایان‌نامه دکتری. دانشگاه تربیت معلم، دانشکده جغرافیا.
- فرجی‌راد، خدر و آهنگری، شورش. (۱۳۹۲). اولویت‌بندی الگو و شاخص‌های مدیریت و توسعه بخش مرکزی در شهرهای میانی (مطالعه موردی: شهر بوکان). *برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)*، ۲ (۹)، ۳۷-۵۶.
- قانع، محبوبه، اسماعیل پور، نجمه و سرایی، محمدحسین. (۱۳۹۶). سنجش کیفیت زندگی در محلات شهری در راستای ارتقای کیفیت زندگی؛ مطالعه موردی محله قلعه‌شهر بافق. *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱ (۲۸)، ۲۱-۴۴.
- قلعه‌نویی، محمود، مختارزاده، صفورا و بهرامی، آیلین. (۱۳۹۸). ارزیابی و تحلیل تأثیر خیابان‌های معاصر ایجاد شده بر نظام ساختاری فضایی بافت‌های تاریخی در منطقه ۳ شهر اصفهان. *دانش شهرسازی*، ۳ (۴)، ۷۳-۹۰.
- کیانی، اکبر و حیدری، فاطمه. (۱۳۹۵). ارزیابی عوامل تأثیرگذار در روند فرسودگی بافت‌های قدیم شهری در راستای نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی شهر داراب). *آمایش محیط*، ۹ (۳۴)، ۲۷-۴۴.
- لطفی، سهند. (۱۳۹۷). *تبارشناسی بازآفرینی شهری، از بازاری تا نوزایی*. تهران: آذرخش.
- لطفی، سهند، شعله، مهسا و علی اکبری، فاطمه. (۱۳۹۶). تدوین چارچوب مفهومی کاربست اصول و آموزه‌های بازآفرینی شهری فرهنگ مینا (مورد پژوهی: بافت تاریخی شیراز). *معماری و شهرسازی ایران*، ۱ (۱۳)، ۲۲۹-۲۴۵.
- مهندسان مشاور کهن‌دژ. (۱۳۹۲). *طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده رشت، سطح دو مطالعات تفصیلی، بخش دوم- پیشنهادات، جلد دوم/ پیشنهادات تلفیقی*. ویرایش اول ۱۳۹۰، مصوب ۱۳۹۲.
- نژادبهرام، زهرا. (۱۳۹۸). نسبت توسعه مبتنی بر حمل و نقل عمومی و بازآفرینی شهری. *روزنامه ایران*، ۸ آبان، شماره ۷۱۹۱، ص. ۱.
- وزارت راه و شهرسازی. (۱۳۹۴). *آئین‌نامه نحوه فعالیت ستاد استانی بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری*. دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری. شرکت عمران و بهسازی شهری ایران (مادر تخصصی).

## References

- Ebrahimzadeh, E., & Maleki, G. (2012). An Analysis on the Organization and Intervention in Urban Decay Texture (Case Study: Decayed Texture of Khorramabad City), *Human Geophysical Research*, 44 (81), 234-217. (in Persian)
- Aghaeizadeh, E., Hesam, M., & Mohammadzadeh, R. (2019). Evaluation of social capital in the process of urban regeneration in the urban problematic fabric (Case Study: Rasht). *Urban Structure and Functional Studies*, 6 (19), 145-167. (in Persian)
- Ahmadi, M., Andalib, A., Majedi, H., Sadat, Z., & Zarabadi, S. (2019). Analysis of the Position of the Social Capital in the Regeneration of the Historically Worn-Out Fabrics of Imānzāde Yahyā Neighborhood, Using the Structural Equations. *Urban Planning Knowledge*, 3 (2), 49-63. (In Persian)
- Akhundi, A., Barakpour, N., Khalili, A., Sedaghatnia, S., & Safi Yari, R. (2014). Measuring the quality of urban life in Tehran metropolis, *Fine Arts, Architecture and Urban Planning*, 19 (2), 5-22. (in Persian)
- Alaeddin, P. (2015). The Requirements and Facilities of Recreation in the Mid-Cities, *Haftshahr*, 4 (51-52), 10-13. (in Persian)
- Alimardani, M., & Hashemi, E. (2020). Investigating the dimensions of the conceptual framework of conservation-based regeneration in the historical urban textures of Iran. *Urban design studies and urban research*, 3 (10), 16-29. (in Persian)
- Ansfield, B. (2018). Unsettling "Inner City": Liberal Protestantism and the Postwar Origins of a Keyword in Urban Studies. *Antipode*, 50 (5), 1143-1441.
- Ashtari, H., & Mahdenjad, H. (2014). *Creative city, creative class*. Second Edition, Tehran: Tisa. (in Persian)
- Bahreini, H., Izadi, M., & Mofidi, M. (2014). The Approaches and Policies of Urban Renewal from Urban Reconstruction to Sustainable Urban Regeneration, *Urban Studies*, 3 (9), 17-30. (in Persian)
- Benjumea-Arias, M., Leonel, C., & Valencia-Arias, A. (2016). Structural Analysis of Strategic Variables through MICMAC Use: Case Study. *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 7 (4), 11-19.
- Business Dictionary*. (2012). <<http://www.businessdictionary.com/definition/quality-of-life.html>>.
- EIG. (2016). *Distressed Communities Index*. Economic Innovation Group.
- Ellin, N. (2006). *Integral Urbanism*. London and New York: Routledge.
- Elnokaly, A., & Elseragy, A. (2011). Sustainable urban regeneration of historic city centres: lessons learnt. In: *World Sustainable Building Conference*, 18-21 October 2011, Helsinki.



- Faraji Rad, Kh., & Ahangari, Sh. (2013). Prioritizing the Model and Indicators of Central Sector Management and Development in the Middle Cities (Case Study: Bukan City). *Spatial Planning (Geography)*, 2 (9), 37-56. (in Persian)
- Farjam, R. (2013). *Spatial analysis of the combined development of urban uses and the decline of the central part of the city, (research case: Shiraz metropolis)*. PhD Thesis. Tehran University of Teacher Training, Faculty of Geograph, Tehran, Iran. (in Persian)
- Ghalehnoee, M., Mokhtarzadeh, S., & Bahrami, A. (2020). Evaluation and Analysis of the Impact of the Constructed Contemporary Streets on the Structural-Spatial System of the Historical Fabric in the District 3 of Isfahan. *Urban Planning Knowledge*, 3 (4), 73-90. (in Persian)
- Ghanei, M., Esmailpour, N & Sarai, M.H. (2017). Measurement of Quality of Life in Urban Neighborhoods to Improve the Quality of Life; Case Study of Bafgh). *Urban Research & Planning*, 8 (28), 21-44. (in Persian)
- Godet, M. (2006). *Creating Futures: Scenario Planning as a Strategic Management Tool*. France, Economica publish
- Habibi, M., & Maghsoudi, M. (2017). *Restoration of the City, Definitions, Theories, Experiences, Charter and Global Resolutions of Urban Methods and Measures*. University of Tehran, Ninth Edition, Tehran. (in Persian)
- Hanachi, P., & Fadaei Nezhad, S. (2011). A Conceptual Framework for Integrated Conservation and Regeneration in Historic Urban Areas. *Honar-ha-ye-Ziba, Memari- va – Shahr-sazi*, 3 (46), 15-26. (in Persian)
- Iran Urban Development and Improvement Company (specialized mother). (2014), *Comprehensive framework for sustainable urban regeneration*. Tehran: Ministry of Roads & Urban Development. (in Persian)
- Izadi, M. (2018). A regeneration approach to a new urban agenda. *HaftShahr*, 4 (62), 8-15. (in Persian)
- Kiani, A., & Haidari, F. (2016). Assessment factors Process the deterioration of urban Old texture for rehabilitation and restoration: case study of Darab City, *Enviromental based Teritorial Planning*, 9 (34), 27-44. (in Persian)
- Kohan dezh Consulting Engineers. (2013). *The Improvement and Renovation plan of Worn Textures of Rasht city*, Level Two Detailed Studies, Part II - Proposals, Volume 2, Integrated Proposals. The first edition of 2011, approved in 2013. (in Persian)
- Lilius, J. (2019). The Contemporary Inner City and Families Chapter. In book: *Reclaiming Cities as Spaces of Middle Class Parenthood*, pp.45-33.
- Linstone, H. A., & Turoff, M. (2002). *The Delphi Method Techniques and Applications*. Linstone, H. A. & Turoff, M. (Eds.). With a Foreword by Olaf Helmer University of Southern California.
- Lotfi, S, Sholeh, M., & Aliakbari, F. (2018). Compiling the Conceptual Framework of Culture-led Urban Regeneration Principles Application in Historic Urban Fabrics (Case Study: Shiraz, Iran), *Iranian Architecture and Urbanism*. 8 (13), 229-245. (in Persian)
- Lotfi, S. (2012), *Genealogy of Urban Recreation from Reconstruction to Renaissance*, Tehran: Azarakhsh Publications. (in Persian)
- M. Grime, M., & Wright, G. (2016). Delphi Method. In book: *Wiley StatsRef: Statistics Reference Online*, pp.1-6.
- McMillan, J. (2020). *A study of inner-city dwellers, attitudes, needs, and knowledge of legal services*. Thesis (M.A.). Tennessee State University.
- Mecca, B., M. & Lami, I. (2020). *Abandoned Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions Appraisal Challenge in Cultural Urban Regeneration: An Evaluation Proposal*, pp 49-70. Part of the Smart Innovation, Systems and Technologies book series (SIST, volume 168).
- Ministry of Roads & Urban Development. (2015). *By-Laws on the Activities of the Provincial office for Sustainable Reconstruction of Areas and Neighborhoods Targeted by Urban Rehabilitation, Improvement and Renovation Programs*. Secretariat of the National Urban Reconstruction office. Iran Urban Development and Improvement Company. (in Persian)
- Mutisya, E. M. (2012). *An Assessment Of Urban Decay In Residential Neighbourhoods: A Case Study Of Jerusalem Estate, Eastlands, Nairobi*, Department Of Urban And Regional Planning, School Of The Built Environment, University Of Nairobi.
- Nezhadbahram, Z. (2019). Ratio of development based on public transport and urban regeneration. *Iran newspaper*. 30 October, No. 7191, p. 1. (in Persian)
- Paumier, C. B. (2013). *Creating a Vibrant City Center, Urban Design & Regeneration Principles*. Translated to Persian by Behzadfar, M. & Shakibamanesh, A. Tehran: IUST Publication, 3<sup>th</sup> Edition. (in Persian)

- Porter, M. E. (2016). Inner-City Economic Development: Learnings From 20 Years of Research and Practice. *Economic Development Quarterly*, 30 (2), 105– 116
- Rabbani, T. (2012). Structural analysis, a tool for identifying and analyzing the factors affecting the future of urban issues. *Proceedings of the First National Conference on futures*, Tehran. (in Persian)
- Rahman, T., Mittelhamer, R., & Wandschaneder, Ph. (2003). *Measuring the Quality of Life Across countries: A sensitivity Analysis of wellbeing indices*. wider international conference on inequality, poverty and Human well-being, May 30-31, 2003, Helsinki, Finland.
- Razzu, G. (2005). Urban redevelopment, cultural heritage, poverty and redistribution: the case of Old Accra and Adawso House. *Habitat International*, 29 (3), 399-419.
- Roulac, S. (2003). Strategic Signification of the Inner City to the Property Discipline. *JRER*, 25 (4), 365-394.
- Saraei, M., Mohrehkesh, SH., & Mostofi Allmamaleki, R. (2016). Exhaustion Index Identification of Urban Tissues (Case Study: District 3 in the City of Isfahan), *Geography and Urban Space Development*, 1 (4), 105-120. (In Persian)
- Sholeh, M. (2019). A Typological Exploration of the Pathways in the Historic Urban Fabric of the Iranian Cities, Case Study of the Historic Urban Fabric of Shiraz (Iran). *Urban Planning Knowledge*, 3 (3), 83-108. (In Persian)
- Tallon, A. R., & Bromley, R. D.F. (2004). exploring the attractions of city centre living: evidence and policy implication in British cities. *Geoforum*, 35 (6), 771-787.
- Zali, N. (1388). *Regional Development Foresight with Scenario-Based Planning Approach (Case Study: East Azerbaijan Province)*. PhD Thesis. University of Tabriz, Faculty of Humanities and Social Sciences, Department of Geography and Urban Planning. (in Persian)
- Zanganeh, A., Soleimani, M., Karami, T., Abaszadeh, M & Vaisi, R. (2019). The Explanation of Physical-Spatial Dynamics in Rasht City's Central District. *Studies of Human Settlements Planning*, 13 (4), 873-892. (in Persian)
- Zangiabadi, A., & Moayedfar, M. (2013). Urban Regeneration Approach in the Worn Texture: Six Ventilation-Shaft Quarter Yazd. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 5 (9), 297-314. (in Persian)