



## Evaluation of Urban Worn-out Textures with an Urban Regeneration Approach Case Study: Miandoab City

Nobakht Sobhani<sup>1</sup>, Hasan Hakmtania<sup>2</sup>, Fereshteh Fakhartazeh Yazdi<sup>3</sup>, Sina Salmanzadeh<sup>4</sup>

1. Department of Geography and Urban Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

Email: [n.sobhani65@gmail.com](mailto:n.sobhani65@gmail.com)

2. Department of Geography and Urban Planning, Payame Noor University, Tehran, Iran

Email: [ehsanhekmatnia@gmail.com](mailto:ehsanhekmatnia@gmail.com)

3. Department of Architecture, Faculty of Art and Architecture, University of Yazd, Yazd, Iran

Email: [fakhar.angel@gmail.com](mailto:fakhar.angel@gmail.com)

4. Department of Urban Planning and Urban Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Email: [sinasalmanzadehiran@gmail.com](mailto:sinasalmanzadehiran@gmail.com)

### Article Info

Article type:

Research Article

### Article History:

Received:

26 October 2021

Received in revised form:

15 August 2022

Accepted:

20 August 2022

### Keywords:

Worn-out Textures,  
Sustainable Development,  
Urban Regeneration,  
Miandoab

### ABSTRACT

Today, most cities are grappling with worn-out textures that have created various problems in economic, social, managerial, physical, and environmental dimensions. The existence of these problems and the lack of well-defined strategies and planning for worn-out textures have exacerbated these issues. Therefore, among various intervention approaches in these textures, urban regeneration provides a platform for simultaneous considerations of economic, social, physical, environmental, and other factors, paving the way towards sustainable cities. This article aims to evaluate urban worn-out textures using an urban regeneration approach in Miandoab City. The research was conducted using a descriptive-analytical method based on the Morse model. Observation, library research, and questionnaires were employed to collect the required information. The SWOT-AHP combined method was used for data analysis, FAHP for strategy ranking, and the structural equation modeling SMART PLS for examining the meaningful relationships between variables. Pre-testing and Cronbach's alpha coefficient were utilized for questionnaire validity and reliability, respectively, and all research components were validated. The research findings indicate that the dominant strategy in the study area is of an aggressive type (SO), with a score of 0.256, indicating its superiority compared to other strategies. This strategy suggests that regenerating worn-out textures in Miandoab City faces opportunities and strengths to overcome threats and weaknesses. The results of the structural equations demonstrate a significant and desirable relationship between the components of economic sustainability, transparency of laws and regulations, cooperation, and intersectoral interaction with participatory development.

**Cite this article:** Sobhani, N., Hakmtania, H., Fakhartazeh Yazdi, F., & Salmanzadeh, S. (2022). Evaluation of Urban Worn-out Textures with an Urban Regeneration Approach Case Study: Miandoab City. *Human Geography Research Quarterly*, 55 (3), 115-138.

<http://doi.org/10.22059/JHGR.2022.332976.1008401>



© The Author(s).

DOI: [10.22059/JHGR.2022.332976.1008401](https://doi.org/10.22059/JHGR.2022.332976.1008401)

Publisher: University of Tehran Press



## **Extended Abstract**

### **Introduction**

Many cities in Iran are grappling with the issue of worn-out and historical textures that are incompatible and incongruous with modern urban life and the characteristics of a modern city. Miandoab City is no exception to this rule, with over 240 hectares of worn-out textures characterized by dense urban structures. However, the western part of the city has low-quality rural textures and is in an inappropriate condition regarding safety, stability, accessibility, etc., while the eastern part includes the main texture zone, which is the central part of the city. The existence of these heterogeneous textures at the city level can pose significant challenges to desirable and sustainable development, and considering their dimensions in various parts is of particular importance. Therefore, this article aims to evaluate urban worn-out textures using an urban regeneration approach. It seeks to answer the questions:

- How is the situation of worn-out textures in Miandoab City?

- What are the most influential dimensions in their regeneration in the studied city?

Economic sustainability, intersectoral interaction and collaboration, and transparency of laws and regulations positively and significantly impact the development of participatory regeneration of worn-out textures. The variables of participatory development have positive and significant effects on social sustainability, internal development, and physical coherence.

### **Methodology**

The research method employed in this study is descriptive-analytical and applied in nature based on objectives. Library studies and field observations were utilized to gather the required information. In order to develop and evaluate the regeneration of worn-out and heterogeneous textures within the Miandoab City, a list of internal factors (strengths and weaknesses) and external factors (opportunities and threats) was extracted. Then, through expert surveys involving urban experts and managers, a set of factors that were deemed more

significant by the respective experts were selected to enter the evaluation matrix of internal and external factors. Additionally, by combining the SWOT analysis with the Analytic Hierarchy Process (AHP) within the Expert Choice software, pairwise comparisons of each internal and external factor were conducted to determine the weights and rankings of each factor, leading to the final score of the internal and external matrix. After performing the necessary calculations for the final weights of the factors, the strategies and sensitivity analysis of the strategies were extracted using the software as mentioned above. Finally, based on the internal and external factor matrix, the type of the four strategies was determined, and then the final ranking of these strategies was carried out using the FAHP model. Furthermore, the significance of the variables was assessed using the Structural Equation Modeling (SEM) SMART PLS model.

### **Results and discussion**

The results obtained from the analysis of internal and external factors in the social and economic dimensions indicate that weaknesses, with a score of 0.237, are ranked first and have a higher priority than other factors. Strengths, with a score of 0.267, are in the second position, followed by threats and opportunities, with scores of 0.238 and 0.222, respectively. In the managerial section, the strengths, weaknesses, opportunities, and threats have scores of 0.225, 0.224, 0.247, and 0.221, respectively. Among them, strengths have the most significant impact, while weaknesses have the least impact on the worn-out texture of Miandoab City. Examining strengths, weaknesses, opportunities, and threats from an environmental perspective indicates that threats have the highest score (0.255) and are of higher priority, while weaknesses, with a final score of 0.224, have a lower priority within the study area. Furthermore, the results obtained from PLS analysis confirm all the research hypotheses. Economic stability positively and significantly affects development

participation with a path coefficient of 0.142. Collaboration and interaction between sectors and transparency and regulations demonstrate positive and significant effects on development participation with path coefficients of 0.042 and 0.082, respectively. Overall, improving and developing participation in worn-out textures contributes to physical coherence, internal development, and sustainability.

### **Conclusion**

The results of the structural equation modeling indicate a significant and positive relationship between the components of economic sustainability, transparency of laws and regulations, inter-sectoral collaboration, and interaction with development participation. As a mediating variable, development participation significantly impacts physical coherence, social sustainability, and internal development within urban worn-out textures. The greater the emphasis on development participation, the greater its impact on other components. On the other hand, the research findings show that the significant problems in the worn-out textures of the city are economic and social factors, which have a higher priority with a final score of 0.286 compared to other factors. The residents of different neighborhoods in the city are not inclined to renovate the texture due to economic difficulties. Despite government incentives such as facilities to encourage residents to improve and renovate their housing, the lack of sufficient income and savings hinders their willingness to renovate. Additionally, the negligence of the private sector in investing in these textures exacerbates the problems as mentioned above. Therefore, sustainable economic revitalization and improvement of the social situation are essential drivers for development in heterogeneous urban textures to enhance the quality of life and increase their sustainability, preventing further social and economic challenges. The managerial aspect is the second major problem facing the worn-out texture in Miandoab City, with a score of 0.274. Inefficient urban management in decision-

making, necessary frameworks, and policies for planning and renovation have led to further deterioration. Insufficient coordination among officials and unfavorable economic and social conditions have resulted in low quantitative and qualitative values of livability in these areas. The infrastructure and physical aspect of the worn-out texture in Miandoab City ranked third with a score of 0.267. The urban texture faces challenges regarding building instability, lack of safety against natural hazards, use of inappropriate materials, aging structures, inadequate accessibility, lack of urban facilities and equipment, high housing density, etc., significantly affecting their sustainability. In conclusion, addressing the issues of economic and social factors, promoting development participation, and improving infrastructure and physical conditions are crucial for revitalizing and improving the worn-out texture of Miandoab City.

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.

## ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری مطالعه موردی: شهر میاندوآب

نویسنده سبجانی<sup>۱</sup> ✉، حسن حکمت نیا<sup>۲</sup>، فرشته فخار تازه یزدی<sup>۳</sup>، سینا سلمان زاده<sup>۴</sup>

۱- نویسنده مسئول، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. رایانامه: [n.sobhani65@gmail.com](mailto:n.sobhani65@gmail.com)

۲- گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده حقوق و علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران. رایانامه: [ehsanhekmatnia@gmail.com](mailto:ehsanhekmatnia@gmail.com)

۳- گروه معماری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه یزد، یزد، ایران. رایانامه: [fakhar.angel@gmail.com](mailto:fakhar.angel@gmail.com)

۴- گروه شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران. رایانامه: [sinasalmanzadeh@ gmail.com](mailto:sinasalmanzadeh@ gmail.com)

### اطلاعات مقاله

### چکیده

#### نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

#### تاریخ دریافت:

۱۴۰۰/۰۸/۰۴

#### تاریخ بازنگری:

۱۴۰۱/۰۵/۲۴

#### تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۵/۲۹

#### واژگان کلیدی:

بافت‌های فرسوده،

توسعه پایدار،

بازآفرینی شهری،

میاندوآب.

امروزه بیشتر شهرها گریبان گیر بافت‌های فرسوده هستند که در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی، کالبدی و زیست‌محیطی مشکلاتی را برای شهرها فراهم ساخته است. وجود این معضلات و نبود استراتژی‌های مدون و روشن در خصوص مدیریت و برنامه‌ریزی برای بافت‌های فرسوده سبب شده است تا این مشکلات دوچندان شود. لذا از میان انواع رویکردهای مداخله در بافت‌های مذکور بازآفرینی شهری جهت ملاحظات توأمان اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی و غیره نسبت به سایر رویکردها زمینه را برای حرکت به سوی شهر پایدار فراهم می‌کند. هدف از این مقاله ارزیابی بافت‌های فرسوده با رویکرد بازآفرینی شهری در شهر میاندوآب است که با روش تحقیق توصیفی-تحلیلی موری بررسی قرار گرفت. بدین منظور در این پژوهش برای جمع‌آوری اطلاعات موردنظر از روش مشاهده، کتابخانه‌ای و پرسشنامه و همچنین برای تجزیه و تحلیل یافته‌ها از روش ترکیبی SWOT-AHP و برای رتبه‌بندی استراتژی‌ها از روش FAHP و برای بررسی رابطه معناداری متغیرها از مدل معادلات ساختاری SMART PLS استفاده شد. جهت سنجش روایی و پایایی پرسشنامه از پیش‌آزمون و ضریب آلفای کرونباخ استفاده شد و کلیه مؤلفه‌های تحقیق مورد تأیید قرار گرفته شد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که راهبرد غالب بر محدوده مورد مطالعه از نوع تهاجمی (SO) که با امتیاز ۰/۲۵۶ نشان از برتری آن در مقایسه با سایر راهبردها هست. این راهبرد نشان‌دهنده این است که بازآفرینی بافت فرسوده شهر میاندوآب با فرصت‌ها و قوت‌های زیادی برای غلبه بر تهدیدها و ضعف‌ها روبه‌رو است. نتایج معادلات ساختاری نشان می‌دهد مؤلفه‌های پایداری اقتصادی، شفافیت قوانین و مقررات و همکاری و تعامل میان بخشی رابطه معنادار و مطلوبی با توسعه مشارکت وجود دارد.

**استناد:** سبجانی، نویسنده؛ حکمت نیا، حسن؛ فخارتازه یزدی، فرشته و سلمان زاده، سینا. (۱۴۰۲). ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری مطالعه موردی: شهر میاندوآب. فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۵ (۳)، ۱۱۵-۱۳۸.

<http://doi.org/10.22059/JHGR.2022.332976.1008401>

## مقدمه

یکی از مشکلات بارز در شهرها، وجود بافت‌های فرسوده است (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱: ۲۱۸) که خود زمینه‌ساز بسیاری از چالش‌ها و مشکلات شهری (Liu et al, 2017:1; Sutton, 2008:3) در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی شده است (محمدصالحی و همکاران، ۱۳۹۲: ۷۴) و در پیدایش و گسترش آن‌ها عواملی مانند: تحولات ساختاری اقتصاد و تحول در روش‌های حمل‌ونقل؛ رشد شتابان جمعیت شهری کشور؛ ناکارآمدی بازار در پاسخ به تقاضای افراد کم‌درآمد و فقیر برای سکونت در شهرها؛ رویکرد دستگاه‌های دولتی و مدیریت شهری به نواحی نابسامان شهری که در قالب برنامه‌ها و ضوابط توسعه بدون توجه به توان مالی بخش‌هایی از جمعیت تبلور یافته‌اند، دخیل هستند (عندلیب، ۱۳۸۶). در نتیجه، لزوم مداخله و سیاست‌گذاری در این بافت‌ها (Mobin, 2010) و اتخاذ سازوکاری مناسبی که بتواند روند فرسودگی را کاهش داده و باعث بهبود حیات و سرزندگی می‌شود، ضروری است (Lak, 2019).

حال در صورت عدم اتخاذ سیاست‌ها و تدابیر جدی و سریع مدیریتی در بهسازی و نوسازی این‌گونه بافت‌ها نه تنها مشکلات آن‌ها حل نخواهد شد بلکه همواره روند فرسودگی در این بافت‌ها سریع‌تر می‌شود؛ بنابراین بهسازی و نوسازی بافت‌ها و مناطق فرسوده شهری باید در کلیه سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه اجتماعی و اقتصادی در تمام سطوح موردتوجه قرار گیرد (Peerapun, 2018: 148). در همین راستا، یکی از سیاست‌های نوین برای کاهش مشکلات موجود در بافت‌های فرسوده، بازآفرینی شهری است. بازآفرینی به معنای احیاء، تجدید حیات شهری و از نو رشد کردن است (Christelle & Damidavičiūtė, 2016: 17) که در مطالعات شهری به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در ابعاد مختلف اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی است (Alpopi & Manole, 2013: 179)؛ بنابراین، طرح‌های بازآفرینی شهری سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده دارند و با بهره‌گیری از مشارکت گسترده عمومی با صرف کمترین بودجه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت بازگرداند (فلامکی، ۱۳۸۶: ۸۵) و همچنین باعث می‌شود که علاوه بر افزایش کارایی بافت، زمینه را برای ارتقاء توسعه پایدار، بازسازی مناطق شهری و در نهایت پیشگیری از فجایع شهری را در منطقه فراهم کند (Chao & Hsu, 2018: 163; La rosa et al, 2017: 180).

فعالیت‌های مربوط به احیاء و بازسازی بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی به‌ویژه در کشورهای فرانسه، انگلیس به دلیل آغاز اولیه انقلاب صنعتی در آن‌ها جستجو کرد. به این شرح که ابتدا فرانسوی‌ها در سال ۱۸۳۷ تشکیلات خاصی را به نام (کمپته ویژه هنرها و بناهای تاریخی) بنیان نهادند که عمده‌ترین فعالیت‌ها آن‌ها فهرست برداری، حفظ عناصر و اماکنی بود که در خطر ویرانی قرار داشت. پنجاه سال بعد در انگلستان یعنی در سال ۱۸۷۷ ویلیام موریس انجمنی را برای حفظ ساختمان‌های قدیمی پایه‌گذاری کرد که این انجمن هنوز پابرجاست و پیشرو بسیاری از سازمان‌ها در این زمان حاضر به شمار می‌رود (موحد و همکاران، ۱۳۹۲: ۸۲). به این ترتیب بحث مرمت و بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها از اواسط قرن ۱۹ میلادی در اروپا از دیدگاه‌ها و پیشنهادهای مرمتی پیش‌تازان معماری و رشته‌های وابسته مجزا شد. لذا منشور آتن در ۱۹۳۱ تا قطعنامه آمستردام با روندی تکاملی به تدریج از انحصار جنبه‌های صرف هنری خارج شد و به همراه توجه به تک بناها به‌عنوان اثری منحصر به فرد به مجموعه مسائل اجتماعی-اقتصادی در بناها در بافت‌های تاریخی و قدیمی شهری نیز تسری یافت.

طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده در ایران در نخستین سال‌های شروع اصلاحات فیزیکی شهری و مداخلات در

بافت‌های قدیمی شهرها به صورت طرح‌ها و پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده مطرح می‌گردند. برای حل معضلات بافت‌های قدیمی در اوایل دهه ۱۳۶۰، طرح‌های روان‌بخشی مطرح می‌گردند که مشکلات بافت‌ها را عمدتاً در کالبد تشخیص داده و بخصوص عدم دسترسی سواره به درون بافت‌ها را به عنوان یک معضل مهم تشخیص داده و به دخل و تصرف و ایجاد معبر در بافت قدیم می‌پردازد. در ادامه در دهه‌های ۱۳۶۰ و ۱۳۷۰ تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری، تحت عنوان طرح‌های بافت قدیم برای شهرهای تاریخی کشور در دستور کار قرار گرفته و طرح‌ها برای محلات مرکزی شهرهای تاریخی تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان‌ها می‌رسد ولی نیازهای اعتباری و محدودیت امکانات اجرایی مانع از اجرای اکثر طرح‌ها می‌گردد و نهایتاً طرح‌ها به عنوان بخشی از طرح‌های تفصیلی شهرهای تاریخی، به مرحله اجرا درآیند (سجادی و همکاران، ۱۳۸۶). در سال ۱۳۷۳، با تصویب برنامه پنج‌ساله دوم و تأمین اعتبار برای طرح‌های بافت‌های مسئله‌دار شهری، طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده به شکل جدیدتری طرح می‌گردند. دفتر بهسازی و نوسازی بافت شهری وزارت مسکن و شهرسازی با تفکر تجمیع، شرح خدمات جدیدی ارائه می‌کند که صرفاً بافت قدیم را همچون طرح‌های مرمت و احیاء در دستور کار قرار می‌دهد (عالمی، ۱۳۸۳ و سجادی و همکاران، ۱۳۸۶). از جمله تحقیقاتی که در ایران و جهان در خصوص بافت‌های فرسوده شهری انجام شده است می‌توان به ابراهیم نژاد و همکاران (۱۴۰۰)؛ حسین زاده و همکاران (۱۳۹۹)؛ قانع و همکاران (۱۳۹۹)؛ یعقوبی و شمس (۱۳۹۸)؛ فورلن و فاگین (۲۰۱۷) اشاره کرد. با در نظر گرفتن پیشینه‌ها، سال‌هاست پژوهش‌های متنوع و گوناگونی در حوزه بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری انجام شده است، اما کمتر پژوهشی را می‌توان یافت که ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری پرداخته باشد. لذا مطالعه و بررسی تحقیق حاضر ضروری به نظر می‌رسد. با بهره‌گیری از ابعاد اجتماعی و اقتصادی، کالبدی-زیرساختی، زیست‌محیطی و مدیریتی، شکاف تحقیقاتی را پر می‌کند و می‌تواند برای پژوهش‌های بعدی مورد استفاده قرار بگیرد و جنبه نوآوری تحقیق را نشان می‌دهد.

علی‌رغم آن‌که در کشورهای توسعه‌یافته، از سال‌ها پیش به مقابله با عوارض نامطلوب شهرنشینی و احیای مراکز شهری پرداخته‌اند؛ ولی در کشورهای در حال توسعه به علل متعدد از جمله مهاجرت وسیع و توسعه کالبدی شهرها، این مشکل به صورت حادث‌تری نمود پیدا کرده است و این کشورها نتوانسته‌اند به مانند کشورهای توسعه‌یافته مانع گسترش پدیده رکود مراکز شهری - به دلیل عقب‌ماندگی زمانی، توسعه نیافتگی، ساختار چندگانه حاصل از نفوذ استعمار و تلاطم ناشی از دوران گذار از فرهنگ سنتی به فرهنگ صنعتی - شوند (کلانتری، ۱۳۷۸: ۳۶). هم‌اکنون در شهرهای ایران نیز با مسئله‌ای با بافت فرسوده و تاریخی شهر درگیر شده‌اند که با زندگی جدید شهری و مشخصات یک شهر مدرن ناسازگار و ناهماهنگ است. امروزه پهنه‌های فرسوده بخش قابل توجهی از شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. این پهنه‌ها از یک سو از طیف گسترده مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی رنج می‌برند و از سوی دیگر مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و بهبود محیط‌زیست نیز محسوب می‌شوند (سرور و همکاران، ۱۳۹۶). شهر میاندوآب از این قاعده مستثنی نبوده و بیش از ۲۴۰ هکتار آن بافت فرسوده است که دارای بافت فشرده می‌باشد. با وجود این قسمت غربی شهر دارای بافت روستایی با کیفیت پایین و همچنین از لحاظ ایمنی، پایداری، دسترسی، غیره در وضعیت نامناسب و قسمت شرقی آن پهنه اصلی بافت را شامل می‌شود که بخش مرکزی شهر است. وجود این بافت‌های ناهمگون در سطح شهر می‌تواند ابعاد توسعه مطلوب و پایدار را چالش‌های زیادی مواجه کند و توجه به ابعاد آن در قسمت‌های مختلف از ضرورت و اهمیت خاصی برخوردار است. بنابراین، هدف از این مقاله ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری می‌باشد و به دنبال این پرسش است که وضعیت

بافت فرسوده در شهر میاندوآب چگونه است و مهم‌ترین ابعاد تأثیرگذار در بازآفرینی آن در شهر مورد مطالعه چیست؟ شاخص‌های پایداری اقتصاد، تعامل و همکاری میان بخشی، شفافیت قوانین و مقررات دارای اثر مثبت و معناداری بر توسعه مشارکت در راستای بازآفرینی بافت فرسوده دارد. متغیرهای توسعه مشارکت دارای اثرات مثبت و معناداری بر زیست‌پذیری اجتماعی، توسعه درونی و انسجام کالبدی می‌باشد.

## مبانی نظری

### بافت‌های فرسوده شهری

بافت شهر عبارت است از دانه‌بندی و در هم تنیدگی فضاها و عناصر شهر که به‌تبع ویژگی‌های محیط طبیعی به‌ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهری به‌طور فشرده یا گسترده و بانظمی خاص جایگزین شده است (سبحانی و همکاران، ۱۳۹۷). بافت فرسوده در شهرها را می‌توان بخشی از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن از حیث ساختار و کارکرد اجزاء حیاتی خود، دچار ناکارآمدی شده است. این بافت‌ها زمانی با ساختار و کارکرد مناسب با نیازهای ساکنین خود از پویایی لازم برخوردار بوده‌اند ولی با تغییرات شهرنشینی نه‌تنها کارایی خود را از دست داده‌اند، بلکه حتی قادر به انطباق با تغییرات و ارائه حیات روزمره خود نیز نیستند. همچنین این بافت‌ها در طول سالیان نه‌تنها جمعیت خود را از دست داده بلکه محلی برای اسکان جمعیت کم درآمد شده است (عظیمی آملی و جمع دار، ۱۳۹۵: ۸۶). در ایران بافت‌های ناکارآمد شهری به عرصه‌هایی از محدوده‌های قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات خدمات، زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و در عین حال از ارزش مکانی محیطی و اقتصادی و اجتماعی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاران در آن را ندارند. در حال حاضر سکونت بیش از یک‌چهارم جمعیت شهری کشور در محدوده بافت‌های ناکارآمد شهری حکایت از اهمیت موضوع برنامه‌ریزی برای این محدوده‌ها دارد. در این میان بخشی از بافت‌های شهری متأثر از شهرنشینی شتابان دهه‌های اخیر است که بدون توجه به معیارهای شهرسازانه و معمارانه در جهت خلاف واحدهای زیستی پدید آمده و چهره بی‌هویت برای شهرها به وجود آورده است. این نوع از بافت‌های میانی که عمدتاً در شهرهای بزرگ کشور رخساره یافته‌اند، به لحاظ موقعیت استقرار، پیرامون بافت‌های تاریخی ایجاد شده‌اند. مداخلات مستقیم دولت و شهرداری‌ها در بافت‌های فرسوده، عمدتاً به جابجایی جمعیت انجامیده است. درحالی‌که تحقق ساماندهی این بافت‌ها بدون حضور و مشارکت همه کنشگران این عرصه (مردم، مدیریت شهری و دولت به‌ویژه نهادهای متولی زیرساخت‌های و بخش خصوصی) دست‌یافتنی نیست (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۶۹).

### بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری

از نظر لغوی واژه (Regeneration) به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن، از نو رشد کردن می‌باشد. بازآفرینی در تعریف کلی، پس از اصلاحات بسیاری که بر روی فرآیند نوسازی به‌عنوان رویکرد یکپارچه و متضمن ملاحظات کالبدی و کارکردی شهری صورت گرفت، با چند روایت و رهیافت فرعی موردتوجه و استفاده قرار گرفت (Landry, 2012).

بازآفرینی با پشتیبانی طلابه داران تئوری انتقادی و جامعه‌گرایان مشهوری نظیر جیکوبز مطرح شد و بعدها با تقویت



دیدگاه تعاملی به‌عنوان یکی از ارکان مرمت شهری اعتبار خود را حفظ کرد. بعدها بازآفرینی شهری به دنبال توسعه اقتصادی و وجود جریان نوسازی در قالب تجدید نسل شهری مورد توجه قرار گرفت. مناطق نیازمند بازآفرینی اغلب محدوده‌هایی هستند که در آن‌ها درآمد سرانه ساکنان کمتر از میانگین شهر و نرخ بیکاری بالاتر از آن است (شماعی و همکاران، ۱۳۹۷: ۶۱). واحدهای مسکونی کم‌دوام و تراکم نفر در واحد مسکونی بالاتر از میانگین شهری است و دچار مشکلات محیط زیستی می‌باشند. میزان برخورداری و دسترسی ساکنان به خدمات شهری و وضعیت زیرساخت‌های شهری نامناسب است. بالا بودن ناهنجاری‌های اجتماعی و زمینه بروز آن نسبت به میانگین شهری مشهود است. هویت تاریخی و فرهنگی مورد بی‌توجهی قرار گرفته شأن و منزلت اجتماعی در این نواحی کاهش یافته و این مسئله منجر به جایگزینی سایر اقشار گردیده است. کوین لینچ و جین جیکوبز از جمله اندیشمندان و نظریه‌پردازان قرن بیستم بودند که در زمینه بهسازی و نوسازی شهری بر اساس شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند. به اعتقاد لینچ باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان شهر صورت گیرد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۹۵). به اعتقاد جیکوبز (۱۹۶۱) در زمینه بافت‌های فرسوده و در اصطلاح وی «بافت‌های مسئله‌دار مزمن» به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تأکید داشت (پاکزاد، ۱۳۸۶: ۱۲۸). پرت<sup>۱</sup> بر حمایت دولت از این بافت‌ها را امری ضروری می‌داند. ولی معتقد است عواملی مانند نظارت مستقیم دولت نظیر سوبسید، مالیات، برنامه‌های فعالیتی مستقیم در این بافت‌ها به‌جای نتیجه مثبت، کاملاً نتیجه معکوسی خواهد داد. در نتیجه برای موفقیت بیشتر برنامه‌های نوسازی بر نقش نهادهای مردم‌نهاد و مشارکت آن‌ها تأکید می‌کند (Porter, 1997). هریسون و گلسمیر<sup>۲</sup> معتقدند که دولت نقش مهمی در پیشبرد توسعه سیاست‌های اقتصادی دارد و نهادهای محلی و مردم‌نهاد حلقه اتصال بین دولت و بخش خصوصی است (Harrison & Glasmeier, 1997). رابرتز<sup>۳</sup> اعتقاد دارد بازآفرینی شهری قصد دارد، نیروها و عوامل مختلفی را که موجب انحطاط شهری می‌شوند، شناسایی کرده و پاسخ مثبت و پایداری فراهم آورد که به بهسازی دائمی کیفیت زندگی شهری بینجامد. همچنین شراکت، راهبرد و پایداری گروهی از رویکردها را شکل می‌دهند که نیروی محرکه بازآفرینی موفق هستند (Roberts, 2000). تالون<sup>۴</sup> اعتقاد دارند بازآفرینی شهری سیاستی فضایی است که محدوده‌های شهری، فرایندهای شهری و جمعیتی را که در این محدوده‌ها زندگی می‌کنند در جهت حل مسائل و چالش‌ها و بهبود وضع موجود به یکدیگر مرتبط می‌کند. وی بازآفرینی شهری را محصول تعامل میان این فرایندها و همچنین پاسخی به فرصت‌ها و چالش‌هایی که به واسطه انحطاط شهری شکل گرفته می‌داند (Tallon 2009). از نظر لیچفیلد<sup>۵</sup> هدف از بازآفرینی حرکت به سوی شهر پایدار است و بازآفرینی شهری در اصل یک فعالیت مداخله‌گرایانه است (Leary & McCarthy, 2013).

### ابعاد و اصول بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی رخ داده و در هر یک از ابعاد، بر اهداف مختلفی تأکید کرده است (Ziakhah, 2004).

بازآفرینی کالبدی: واحدهای مسکونی فرسوده، قطعه‌های زمین خالی، کارخانه‌های متروکه و مراکز شهری فرسوده،

1Porter

2Harrison and Glasmeier

3Roberts

4Tallon

5Lichfield

علائم ناتوانی شهر در تطبیق با تحول‌های سریع اقتصادی و اجتماعی هستند و هزینه‌هایی را برای استفاده مجدد و ترمیم تحمیل می‌کنند که سبب کاهش سرمایه و ارزش املاک می‌شود (زنگی‌آبادی و مویدفر، ۱۳۹۱: ۳۰۴). در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جست‌وجوی محدودیت و توان‌های نهفته کالبدی می‌پردازد و کالبد شهر را با دگرگونی‌های سریع اقتصادی و اجتماعی هماهنگ می‌کند (Roberts & Sykes, 2000).

بازآفرینی اقتصادی: به‌طور کل بازآفرینی پایدار اقتصادی، سیاست‌ها و هدف‌هایی را همچون، جذب سرمایه‌های داخلی، تشویق به خوداشتغالی، ایجاد شغل‌های موقت و پاره‌وقت، بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای، کاهش هزینه‌های زندگی را در برمی‌گیرد. بازآفرینی اجتماعی و فرهنگی به حداقل رساندن جرائم و خشونت، فراهم کردن خدمات بهداشتی و درمانی مناسب، کج‌روی‌های فرهنگی، تقویت اجتماعات خرد، تأکید بر توانمندسازی اجتماعات، توجه به نیازهای گروه‌های مختلف از هدف‌های این بعد بازآفرینی است (اکبری و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۱۶).

از ابعاد دیگر بازآفرینی شهری، پایداری است. این پارادایم در پی دستیابی به شیوه‌های بهینه در رفع چالش‌ها، بحران‌های زیست‌محیطی، معضلات توسعه شهری به‌منظور ارتقاء کیفیت زندگی و ایجاد موازنه بین رشد و توسعه و حفاظت از محیط‌زیست مطرح‌شده است (سهندی و همکاران، ۱۳۹۹: ۷۶۷). بازآفرینی شهری پایدار فرایند توسعه‌ای همه‌جانبه در ابعاد و عرصه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با کل شهر است (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳: ۶). این رویکرد تنها به دنبال احیای مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به‌خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد (ایزدی، ۱۳۸۹: ۲۵). همچنین نقش پایداری در رهیافت بازآفرینی شهری شامل ارائه یک‌راه حل پایدار، توسعه مدیریت متعادل اقتصادی، اجتماعی و محیطی، حمایت از نسل‌های آتی، توزیع متعادل هزینه و منفعت و ارتقاء فعالیت‌های اقتصادی به‌منظور افزایش کیفیت محیطی می‌باشد (بختیاری و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۲۷)؛ بنابراین لازمه بازآفرینی شهری پایدار، همکاری اجتماعات محل‌های و رسیدن به توافق عمومی است. لازم است یک اتحاد و ائتلاف راهبردی تشکیل شود و ظرفیت گروه‌های ذینفع برای مشارکت و رهبری فرایند بازآفرینی شهری توسعه یابد. برای این کار لازم است تا اجتماع محل‌های، چشم‌اندازی از محله و منطقه بازآفرینی شده را بسط و توسعه دهد؛ آنگاه این چشم‌انداز سیاست‌هایی را برای پایدار کردن بازآفرینی فراهم آورد (LUDA, 2003: 67). اوزلم اصول برنامه بازآفرینی مؤثر و کارآمد را به این شرح می‌داند: ارائه تصویری جامع‌تر از راهبردها، تأکید بیشتر بر رویکردهای یکپارچه، دگرگونی کالبدی همراه با بهبود تمامی ابعاد بازآفرینی در کنار دو هدف اصلی کارآمدی اقتصادی و عدالت اجتماعی، مشارکت مردمی با تأکید بر نقش جوامع محلی، معرفی مجدد یک چشم‌انداز راهبردی درازمدت، تعادل میان سرمایه‌گذاری دولتی خصوصی و داوطلبانه، معرفی ایده جامع‌تری از پایداری زیست‌محیطی (Ozlem, 2009: 32).

### روش پژوهش

روش و ماهیت این پژوهش از نوع توصیفی-تحلیلی و بر اساس هدف از نوع کاربردی است. برای جمع‌آوری اطلاعات موردنیاز از مطالعات کتابخانه‌ای و مشاهده میدانی بهره گرفته شد. به‌منظور تدوین و ارزیابی بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناهمگون در داخل بافت شهر میان‌دوآب فهرستی از عوامل داخلی (قوت و ضعف) و عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) در قالب جدول شماره ۱ استخراج گردید. سپس با نظرسنجی از خبرگان، کارشناسان و مدیران شهری مجموعه

عوامل فوق که در نظر کارشناسان مربوطه از ارجحیت بیشتری برخوردار بودند برای ورود به ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی انتخاب گردید. همچنین با تلفیق مجموعه SWOT با (AHP) در داخل نرم‌افزار اکسپرت چویس ابتدا به مقایسه زوجی هر یک از عوامل داخلی و خارجی برای مشخص شدن وزن و رتبه هر یک از عوامل پرداخته تا امتیاز نهایی ماتریس داخلی و خارجی به دست آید. پس از انجام محاسبات لازم برای اوزان نهایی عوامل، استراتژی‌ها و تحلیل حساسیت نهایی راهبردها در نرم‌افزار فوق استخراج گردید و در نهایت اینکه بر اساس ماتریس عوامل داخلی و خارجی نوع استراتژی‌های چهارگانه تعیین و سپس با استفاده از مدل FAHP اقدام به رتبه‌بندی نهایی آن‌ها گردید. همچنین به‌منظور میزان معنادار بودن متغیرها از مدل معادلات ساختاری SMART PLS استفاده شد.

جدول ۱. مجموعه عوامل داخلی و خارجی در بافت فرسوده شهر میاندوآب

S1	رضایت شهروندان از توزیع زیرساخت‌ها و خدمات شهری مانند آب و برق و گاز	S1	توسعه تاب‌آوری مدیریتی در بافت‌های فرسوده
S2	بالا بودن جمعیت فعال در داخل بافت	S2	مدیریت و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی برای بهسازی و نوسازی بافت‌ها
S3	قیمت مناسب زمین و ساختمان	W1	ضعف در قوانین و سیاست‌گذاری‌های لازم برای نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده
S4	وجود اماکن مذهبی و فرهنگی و میراث شهری در بافت	W2	فقدان مدیریت یکپارچه برای نوسازی بافت‌های فرسوده
W1	سطح پایین توان اقتصادی ساکنین محدوده برای هرگونه بهسازی و نوسازی	W3	بی‌توجهی نهادهای مدیریتی برای مشارکت مردمی در برنامه‌ریزی و بازسازی بافت‌های فرسوده
W2	بی‌کاری بالا در این پهنه نسبت به سایر مناطق شهر	O1	عزم مسئولان و مدیران شهری جهت مداخله در بافت
W3	پایین بودن مهارت‌های اجتماعی جوانان در سطح محدوده	O2	توجه نهادها و سیاست‌گذاران شهری برای مشارکت بیشتر با ساکنین و سایر سازمان‌های مردم‌نهاد
W4	پایین بودن میزان درآمد ساکنین	T1	مشخص نبودن مراجع قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده
W5	تنزل رتبه اجتماعی و افزایش خروج افراد اصیل و بومی با توان اقتصادی مطلوب و رو به بالا	T2	نبود تعامل بین نهادها و سازمانی دخیل در جهت اتخاذ سیاست منطقی برای حفظ و کارآمدی بافت
W6	وجود آسیب اجتماعی بالا در بافت	T3	عدم هماهنگی میان قوانین وضع‌شده در سازمان‌های ذی‌ربط
W7	قیمت‌گذاری نامناسب و پایین در داخل بافت	S1	توسعه سیستم دفع فاضلاب شهری در داخل بافت‌ها
O1	تمایل مشارکت ساکنین در روند نوسازی و بهسازی در صورت ارائه تسهیلات لازم	S2	آگاه بودن بیشتر شهروندان و مسئولان به مسائل زیست‌محیطی
O2	رضایت بالای ساکنین از روابط با همسایگان	W1	بالا بودن آلودگی‌ها هوا و صوتی در محدوده به خاطر وجود کاربری‌های مزاحم
O3	تشویق و ترغیب بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری لازم در فرایند بازآفرینی بافت شهری	W2	عدم وجود فضای سبز در داخل بافت‌های فرسوده
O4	ایجاد ظرفیت‌های لازم برای افزایش درآمد ساکنین بافت	W3	ضعف اساسی در دفع آب‌های سطحی به خاطر شیب کم زمین و آب‌گرفتی معابر و افزایش آلودگی زیست‌محیطی
O5	امکان ایجاد حس سرزندگی و زیست‌پذیری در داخل بافت با بهبود وضعیت خدمات	W4	کمبود خدمات بهداشتی و بی‌توجهی به قوانین و مقررات زیست‌محیطی در بافت
O6	اعطای تسهیلات بانکی لازم با نرخ مناسب برای کمک به نوسازی بافت	O1	بهره‌مندی از فضاهای خالی و بایر داخل محدوده برای ایجاد بوستان‌های محلی
T1	تراکم بالای جمعیت در بافت	O2	وجود باغات و مزارع کشاورزی در پیرامون شهری به‌عنوان پالاینده‌های محیطی
T2	ناپایداری در تزریق بودجه به طرح‌های بهسازی و نوسازی	T1	مشکل اساسی در زیرساخت و تأسیسات شهری به خاطر شیب بسیار کم سطح شهر جهت دفع آب‌های سطحی و فاضلاب‌ها
T3	بی‌توجهی به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده	T2	افزایش فرسودگی بیشتر بافت‌های فرسوده از طریق انواع آلاینده‌ها
T4	مشارکت محدود شهروندان در مسائل مالی برای سرمایه‌گذاری		

T5	بالا بودن میزان مهاجرین در بافت با درآمد پایین		
T6	تورم بالا و عدم توانایی لازم ساکنین در نوسازی بافت‌ها		
S1	دسترسی مناسب به خدمات بهداشتی-درمانی	O1	توان بالقوه بافت برای گسترش فضاها و کاربری‌های مورد نیاز در بافت
S2	بازآفرینی در ابعاد کالبدی بافت و تأثیر آن در بهبود کسب‌وکار و معاملات اراضی و مسکن	O2	تغییر نگرش مردم و مسئولین برای بهبود وضعیت کالبدی بافت
W1	کم‌عرض بودن اکثر معابر و کوچه‌ها و مشکلات حاصل از آن‌ها برای سواره و پیاده	O3	تهیه طرح‌ها و اجرای پروژه‌های جامع برای بهبود وضعیت بافت و تأمین زیرساخت‌های لازم
W2	فرسودگی بالای بناها	T1	بالا بودن کاربری‌های ناسازگار در بافت
W3	ریزدانگی قطعات و قدمت بالای اکثر بناهای موجود در بافت	T2	عدم سرمایه‌گذاری لازم شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های ارائه‌دهنده خدمات در جهت اصلاح و بهبود شبکه‌های دسترسی و سایر زیرساخت‌ها
W4	کیفیت پایین نماها و چهره‌های بصری ساختمان‌ها	T3	نفوذناپذیری بالا در سطح بافت
W5	عدم تطبیق ساختار و کالبد بافت فرسوده با شرایط زندگی امروزی	T4	ساخت‌وسازهای بی‌رویه و خارج از برنامه و نظام کنترل ساخت‌وساز در نواحی فرسوده
W6	عدم استقبال ساکنین بافت فرسوده به آپارتمان‌نشینی در سطح شهر	T5	ناپایداری ابنیه و ساختمان‌ها در برابر مخاطرات طبیعی از جمله زلزله و سایر عوامل طبیعی

کالبدی زیرساختی

### محدوده مورد مطالعه

جمعیت شهر میاندوآب بر اساس مرکز آمار ایران در سال ۶۵ بیش از ۵۹ هزار نفر جمعیت داشته است و این مقدار در سال ۹۵ به بیش از ۱۳۴ هزار نفر رسیده است که نزدیک ۸۰ هزار نفر بر جمعیت آن طی ۳۰ افزوده شده است. همچنین نرخ رشد در این شهر این طی سال‌های مختلف، ۶۵-۷۵، ۷۵-۸۵، ۸۵-۹۰، ۹۰-۹۵ به ترتیب شامل ۲، ۴، ۲، ۸۶، ۰، ۱، ۷۸ می باشد. نرخ رشد طی این سال‌ها سیر نزولی داشته و مجدداً در سال ۹۰-۹۵ افزایش پیدا کرده است. همچنین بر اساس جدول ۲، بعد خانوار نیز طی سال‌های مذکور کاهش پیدا کرده و مقدار آن از سال ۶۵ تا ۹۵ به ترتیب ۵، ۲، ۳، ۲ بوده است. در نهایت به استناد طرح بافت فرسوده شهر میاندوآب، تا سال ۸۵، بیش از ۹ هزار بافت فرسوده وجود داشته و جمعیت ساکن در آن بیش از ۳۵ هزار نفر بوده است.

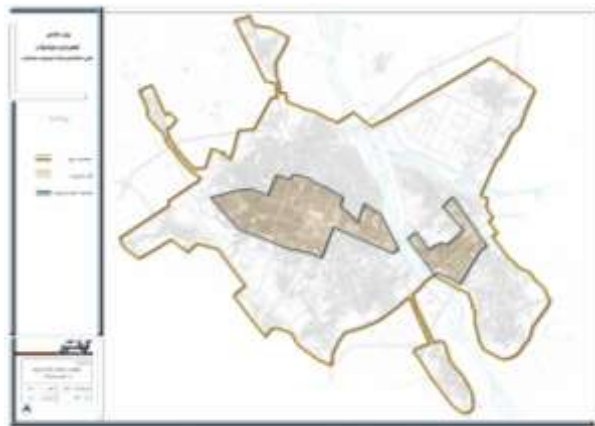
جدول ۲. جمعیت، خانوار و کل بافت فرسوده در سال ۹۵

سال	۶۵	۷۵	۸۵	۹۰	۹۵
جمعیت	۵۹۵۵۱	۹۰۱۴۱	۱۱۲۹۳۳	۱۲۲۰۸۱	۱۳۴۴۲۵
تعداد خانوار	۱۱۴۶۴	۱۹۷۳۳	۲۹۲۰۷	۳۵۰۶۶	۴۱۴۵۹
نرخ رشد	-	۴/۲۳	۲/۲۸	۰/۸۶	۱/۷۸
بعد خانوار	۵،۲	۴،۶	۳،۹	۳،۵	۳،۲
کل بافت فرسوده	۶۴۶۳	۷۳۱۸	۹۰۸۷	-	-

وسعت محدوده بافت فرسوده شهر میاندوآب ۲۴۷ هکتار است. این محدوده ۱۴ درصد از کل سطح شهر میاندوآب را در بر گرفته است که در مقایسه با سایر شهرهای کشور نشان‌دهنده سهم نسبتاً بالایی است، بر این اساس شهر میاندوآب را می‌توان شهری با درجه فرسودگی بالا دانست.

این محدوده از دو قسمت تشکیل شده است که در شرق و غرب رودخانه زرینه‌رود قرار گرفته‌اند. این نواحی به لحاظ ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و ... تفاوت‌های نسبتاً زیادی با یکدیگر دارند. آن قسمت از بافت فرسوده که در

محدوده مرکزی شهر قرار دارد، پهنه اصلی فعالیتی شهر را در برمی‌گیرد و همچنین محدوده بافت قدیمی شهر میان‌دوآب را که توسط سکونتگاه‌های ۴ طایفه کوچ‌نشین شده به این منطقه به وجود آمده است. محدوده بازار و محور اصلی خدماتی (خیابان امام) شهر نیز در این محدوده قرار گرفته است. قسمت غربی بافت فرسوده که در اطراف کارخانه قند شکل گرفته است. دارای ساختار و بافت کاملاً متفاوتی است و اثری از مرکزیت خدماتی و فعالیتی در آن مشاهده نمی‌شود. این قسمت به‌طور کلی پهنه‌ای مسکونی با کیفیت پایینی و بافت روستایی است که به لحاظ برخورداری از امکانات و تسهیلات شهری در وضعیت بسیار بدی قرار دارد. روند شکل‌گیری این بافت حاشیه‌ای و ویژگی‌های کالبدی آن گویای کیفیت پایین محیط شهری در آن است (آرمان‌شهر، ۱۳۸۶، ۲۶۹).



شکل ۱. طرح ساماندهی بافت فرسوده شهر میان‌دوآب

### بررسی و ارزیابی عوامل داخلی و خارجی در بافت فرسوده شهر میان‌دوآب

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری که در اغلب موارد هسته اولیه و بخش مرکزی شهر است و حفظ و صیانت و بهسازی کالبدی و توانمندسازی عملکردی آن‌ها با توجه به بازآفرینی شهری اجتناب‌ناپذیر است. وجود این بافت‌ها از نظر اجتماعی و اقتصادی دارای مشکلات فراوانی برای ساکنین و مدیران شهری است. تأمین نیازهای مالی ساکنین برای بهسازی و نوسازی محیط زندگی و همچنین تدوین برنامه‌های صحیح جهت نوسازی و بهسازی این نوع بافت‌ها نه تنها به حل مشکلات منجر خواهد شد بلکه فرصتی مناسب برای توسعه پایدار شهری در زمینه‌های اجتماعی و اقتصادی خواهد شد؛ بنابراین، این بافت‌ها به دلیل قدمت بالا و ضعف برنامه در توسعه و نظارت فنی بر نحوه شکل‌گیری آن، می‌تواند در کاهش منزلت آن در اذهان شهروندان بسیار تأثیرگذار باشد. در نتیجه توجه هر چه بیشتر به آن در ابعاد مختلف می‌تواند در پایداری شهری و بهبود هویت آن در بین شهروندان بسیار مؤثر باشد. در نتیجه شهروندان ساکن این بافت‌ها جز اقشار کم‌درآمد بوده و جهت توسعه عدالت فضایی در سطح شهر نیازمند مدیریت مناسب می‌باشد. در همین راستا، مهم‌ترین عوامل داخلی و خارجی از لحاظ ابعاد مختلف شناسایی شدند. برای محاسبه اوزان نهایی اهداف، معیارها، زیرمعیارها و راهبردهای نهایی از روش ترکیبی SWOT-AHP بهره گرفته شده است. نتایج اوزان نهایی هر یک از اهداف و... در جدول ۳ نشان داده شده است.

جدول ۳. مقایسه زوجی مجموعه عوامل

Grand Total	WT	WO	ST	SO	Level 3	Level 2	Level 1
0/012	0/003	0/003	0/003	0/003	O 1 (L: /189)	O (L: /222)	اجتماعی-اقتصادی
0/008	0/002	0/002	0/002	0/002	O 2 (L: /136)		
0/012	0/003	0/003	0/003	0/003	O 3 (L: /185)		

0/01	0/003	0/002	0/002	0/003	O 4 (L: /168)	
0/01	0/003	0/003	0/002	0/002	O 5 (L: /177)	
0/009	0/002	0/002	0/002	0/003	O 6 (L: /145)	
0/016	0/015	0/014	0/016		O (L: /222) Total	
0/023	0/006	0/005	0/006	0/006	S1 (L: /268)	S (L: /267)
0/018	0/004	0/004	0/005	0/005	S2 (L: /221)	
0/019	0/005	0/004	0/004	0/006	S3 (L: /257)	
0/019	0/005	0/005	0/004	0/005	S4 (L: /254)	
0/02	0/018	0/019	0/022		S (L: /267) Total	
0/013	0/003	0/003	0/003	0/004	T1 (L: /188)	T (L: /238)
0/015	0/003	0/004	0/004	0/004	T2 (L: /216)	
0/01	0/002	0/002	0/003	0/003	T3 (L: /174)	
0/01	0/003	0/002	0/003	0/002	T4 (L: /160)	
0/008	0/002	0/002	0/002	0/002	T5 (L: /127)	
0/009	0/002	0/002	0/002	0/003	T6 (L: /134)	
0/015	0/015	0/017	0/018		T (L: /238) Total	
0/014	0/003	0/004	0/003	0/004	W 1 (L: /164)	W (L: /273)
0/009	0/002	0/002	0/002	0/003	W 2 (L: /114)	
0/009	0/002	0/003	0/002	0/002	W 3 (L: /128)	
0/011	0/002	0/003	0/003	0/003	W 4 (L: /157)	
0/011	0/003	0/002	0/003	0/003	W 5 (L: /142)	
0/012	0/003	0/004	0/003	0/002	W 6 (L: /161)	
0/01	0/002	0/003	0/002	0/003	W 7 (L: /134)	
0/017	0/021	0/018	0/02		W (L: /273) Total	
0/069	0/068	0/076			اجتماعی-اقتصادی (L: /286) Total	
0/024	0/007	0/005	0/006	0/006	O 1 (L: /355)	O (L: /247)
0/02	0/006	0/005	0/005	0/004	O 2 (L: /315)	
0/022	0/006	0/006	0/005	0/005	O 3 (L: /330)	
0/019	0/016	0/016	0/015		O (L: /247) Total	
0/034	0/009	0/01	0/008	0/007	S1 (L: /485)	S (L: /274)
0/04	0/011	0/011	0/01	0/008	S2 (L: /515)	
0/02	0/021	0/018	0/015		S (L: /274) Total	
0/016	0/004	0/004	0/004	0/004	T1 (L: /222)	T (L: /263)
0/015	0/003	0/004	0/004	0/004	T2 (L: /193)	
0/016	0/004	0/004	0/004	0/004	T3 (L: /204)	
0/016	0/004	0/004	0/004	0/004	T4 (L: /218)	
0/012	0/003	0/003	0/003	0/003	T5 (L: /163)	
0/018	0/019	0/019	0/019		T (L: /263) Total	
0/011	0/002	0/003	0/003	0/003	W 1 (L: /198)	W (L: /216)
0/007	0/001	0/002	0/002	0/002	W 2 (L: /127)	
0/011	0/003	0/003	0/003	0/002	W 3 (L: /169)	
0/008	0/002	0/002	0/002	0/002	W 4 (L: /152)	
0/009	0/002	0/002	0/002	0/003	W 5 (L: /180)	
0/009	0/002	0/002	0/002	0/003	W 6 (L: /174)	
0/012	0/014	0/014	0/015		W (L: /216) Total	
0/07	0/067	0/064			(L: /267) Total	
0/039	0/011	0/007	0/012	0/009	O1 (L: /533)	O (L: /280)
0/036	0/008	0/009	0/009	0/01	O2 (L: /467)	
0/019	0/016	0/021	0/019		O (L: /280) Total	
0/041	0/011	0/01	0/01	0/01	S1 (L: /545)	S (L: /255)
0/032	0/009	0/008	0/007	0/008	S2 (L: /455)	
0/02	0/018	0/017	0/018		S (L: /255) Total	
0/022	0/005	0/006	0/005	0/006	S1 (L: /324)	T (L: /244)
0/023	0/007	0/005	0/005	0/006	S2 (L: /343)	
0/021	0/005	0/005	0/005	0/006	S3 (L: /332)	
0/017	0/016	0/015	0/018		T (L: /244) Total	
0/021	0/005	0/005	0/006	0/005	W 1 (L: /331)	W (L: /221)
0/024	0/006	0/006	0/006	0/006	W 2 (L: /352)	
0/017	0/005	0/003	0/005	0/004	W 3 (L: /317)	
0/016	0/014	0/017	0/015		W (L: /221) Total	

(L: /267) اکالبدی

(L: /274) مدیریت

0/064	0/07	0/07	مدیریتی			<b>Total (L: /274)</b>
0/02	0/005	0/005	0/005	0/005	O1 (L: /455)	O (L: /247)
0/023	0/005	0/005	0/007	0/006	O2 (L: /545)	
0/01	0/01	0/012	0/011	O (L: /247) Total		
0/025	0/006	0/007	0/006	0/006	S1 (L: /524)	S (L: /275)
0/023	0/005	0/006	0/006	0/006	S2 (L: /476)	
0/011	0/013	0/012	0/012	S (L: /275) Total		
0/024	0/005	0/006	0/007	0/006	T1 (L: /539)	T (L: /255)
0/018	0/004	0/004	0/004	0/006	T2 (L: /461)	
0/009	0/01	0/011	0/012	T (L: /255) Total		
0/011	0/003	0/002	0/003	0/003	W 1 (L: /247)	W (L: /224)
0/012	0/003	0/003	0/003	0/003	W 2 (L: /272)	
0/011	0/002	0/003	0/003	0/003	W 3 (L: /255)	
0/008	0/002	0/002	0/002	0/002	W 4 (L: /225)	
0/01	0/01	0/011	0/011	W (L: /224) Total		
0/043	0/046	0/046	<b>محیطی زیست (L: /172) Total</b>			
0/249	0/246	0/251	0/256	<b>Grand Total</b>		

محیطی زیست (L: /172)

نتایج حاصل از مجموعه عوامل داخلی و خارجی در بعد اجتماعی و اقتصادی نشان می‌دهد که ضعف‌ها با کسب امتیاز (۰/۲۳۷) در جایگاه اول قرار دارند و از ارجحیت بیشتری نسبت به سایر عوامل برخوردار است. قوت‌ها با امتیاز (۰/۲۶۷) در جایگاه دوم، تهدیدها و فرصت‌ها نیز به ترتیب امتیاز (۰/۲۳۸) و (۰/۲۲۲) در جایگاه‌های بعدی قرار دارند. در بخش مدیریتی، نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدها به ترتیب شامل امتیازهای ۰/۲۲۵، ۰/۲۲۴، ۰/۲۴۷ و ۰/۲۲۱ می‌باشد که در بین آن‌ها قوت‌ها بیشتر تأثیرگذاری و ضعف‌ها کمترین تأثیرگذاری را در بافت فرسوده شهر میاندوآب دارند. بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدها از لحاظ زیست‌محیطی بیانگر آن است که تهدیدها با بیشترین امتیاز (۰/۲۵۵) از ارجحیت بیشتر و ضعف‌ها با امتیاز نهایی ۰/۲۲۴ از ارجحیت کمتری در محدوده مورد مطالعه برخوردار هستند.

### اقتصادی و اجتماعی

نتایج حاصل از عوامل خارجی در بعد اجتماعی و اقتصادی در محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد که در بین فرصت‌ها، عواملی مانند O1 (تمایل مشارکت ساکنین در روند نوسازی و بهسازی در صورت ارائه تسهیلات لازم)؛ O3 (تشویق و ترغیب بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری لازم در فرایند بازآفرینی بافت شهری) و O5 (امکان ایجاد حس سرزندگی و زیست پذیری در داخل بافت با بهبود وضعیت خدمات) به ترتیب امتیاز ۰/۱۸۹، ۰/۱۸۵ و ۰/۱۷۷ در جایگاه‌های اول تا سوم واقع شده‌اند و عامل O2 (رضایت بالای ساکنین از روابط با همسایگان) رتبه آخر را به خود اختصاص داده است. نتایج حاصل از تهدیدها نشان می‌دهد که T2 (تراکم بالای جمعیت در بافت) در جایگاه اول قرار دارد و جز مهم‌ترین تهدید پیش روی بافت فرسوده در شهر میاندوآب می‌باشد و در نتیجه از ارجحیت بیشتری نسبت به سایر عوامل برخوردار است. T5 (ناپایداری در تزریق بودجه به طرح‌های بهسازی و نوسازی) نیز با امتیاز ۰/۱۲۷ در جایگاه آخر واقع شده و نسبت به سایر عوامل از ارجحیت کمتری برخوردار است. از سوی دیگر عوامل داخلی نیز در دو بعد قوت و ضعف مورد بررسی قرار گرفت. به طوری که در قوت‌ها ۴ عامل شناخته شد و مهم‌ترین آن‌ها S1 (رضایت شهروندان از توزیع زیرساخت‌ها و خدمات شهری مانند آب و برق و گاز) می‌باشد که از ارجحیت و اهمیت بیشتری نسبت به سایر عوامل دارد و عامل S2 (بالا بودن جمعیت فعال در داخل بافت) در جایگاه آخر و از ارجحیت کمتری برخوردار است. همچنین از ضعف‌های پیش روی بافت فرسوده در شهر مورد مطالعه، ۸ مورد می‌باشد که W1 (سطح پایین توان اقتصادی ساکنین محدوده برای هرگونه بهسازی و نوسازی)، W6 (وجود آسیب اجتماعی بالا در بافت) و W4 (پایین بودن میزان درآمد

ساکنین) به ترتیب امتیازهای حاصل از نرم‌افزار اکسپرت چویس (۰/۱۶۴)، (۰/۱۶۱) و (۰/۱۵۷) در جایگاه‌های اول تا سوم قرار دارند و مهم‌ترین ضعف‌های پیش رو در بافت فرسوده شهر میاندوآب می‌باشد و سایر ضعف‌ها نیز در جایگاه‌های بعدی قرار دارند و از جمله آن‌ها می‌توان به پایین بودن مهارت‌های اجتماعی جوانان در سطح محدوده (W3) بیکاری بالا در این پهنه نسبت به سایر مناطق شهر (W2) اشاره کرد.

### کالبدی-زیرساختی

در بخش بافت کالبدی، مقایسات زوجی و اوزان نهایی مجموعه عوامل قوت‌ها با امتیاز ۰/۲۷۴، تهدیدها با امتیاز ۰/۲۶۳، فرصت‌ها با امتیاز ۰/۲۴۷ و در نهایت عامل ضعف‌ها با امتیاز ۰/۲۱۶ می‌باشد و این عوامل وضعیت بافت کالبدی را نشان می‌دهد که عامل قوت بیشترین ارجحیت را دارد. در همین راستا، مجموع عوامل فوق به صورت جداگانه مورد بررسی قرار گرفت. به طوری که در بخش قوت‌ها فقط دو عامل مهم در بافت فرسوده شهر میاندوآب شناخته شد که مهم‌ترین آن‌ها بازآفرینی در ابعاد کالبدی و تأثیر آن در بهبود کسب‌وکار و معاملات اراضی و مسکن (S1) و دسترسی مناسب به خدمات بهداشتی-درمانی (S2) اشاره کرد که هر کدام از آن‌ها به ترتیب امتیاز ۰/۵۱۵ و ۰/۴۸۵ در جایگاه‌های اول و دوم واقع شده است. همچنین ضعف‌های کالبدی پیش روی محدوده مورد مطالعه شامل ۷ مورد می‌باشد که از مهم‌ترین ضعف‌ها می‌توان به W1 (کم‌عرض بودن اکثر معابر و کوچه‌ها و مشکلات حاصل از آن‌ها برای سواره و پیاده)؛ W5 (عدم تطبیق ساختار و کالبد بافت فرسوده با شرایط زندگی امروزی) و W6 (عدم استقبال ساکنین بافت فرسوده به آپارتمان‌نشینی در سطح شهر) با امتیازهای ۰/۱۹۸، ۰/۱۸۰ و ۰/۱۷۴ اشاره کرد. هر کدام از آن‌ها از نظر متخصصین و کارشناسان شهری ارجحیت بیشتری نسبت به سایر عامل‌ها داشته است و در نتیجه از اهمیت بیشتری برخوردار بوده‌اند. عامل‌های مانند W3 (ریزدانگی قطعات و قدمت بالای اکثر بناهای موجود در بافت)، W4 (کیفیت پایین نماها و چهره‌های بصری ساختمان‌ها) و W2 (فرسودگی بالای بناها) اشاره کرد که در رتبه‌های بعدی قرار دارند. فرصت‌های که در داخل بافت فرسوده شناسایی شدند، ۳ عامل هستند که از مهم‌ترین آن‌ها O1 (توان بالقوه بافت برای گسترش فضاها و کاربری‌های موردنیاز در بافت) می‌باشد که در جایگاه اول قرار دارد و از سوی دیگر عامل O2 (تغییر نگرش مردم و مسئولین برای بهبود وضعیت کالبدی بافت) نیز با امتیاز ۰/۳۱۵ در جایگاه آخر واقع شده است. از سوی دیگر، تهدیدهای که بافت‌های فرسوده با آن روبه‌رو هستند می‌توان به T1 (عدم سرمایه‌گذاری لازم شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های ارائه‌دهنده خدمات در جهت اصلاح و بهبود شبکه‌های دسترسی و سایر زیرساخت‌ها)، T4 (ناپایداری ابنیه و ساختمان‌ها در برابر مخاطرات طبیعی از جمله زلزله و سایر عوامل طبیعی) و T3 (نفوذناپذیری بالا در سطح بافت) اشاره کرد که به ترتیب در جایگاه‌های اول تا سوم واقع شده‌اند و نشان‌دهنده بیشترین اهمیت در بین عوامل مورد مطالعه است و سایر عامل‌ها نیز در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

### مدیریتی

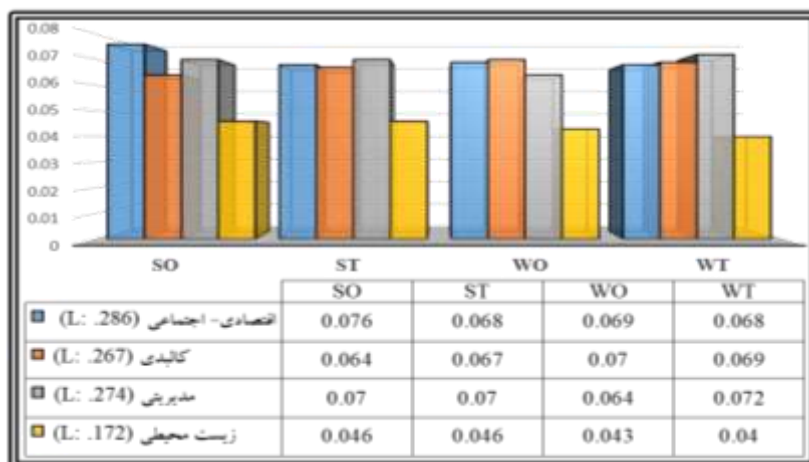
در بحث قوت‌ها دو عامل شناخته شدند و یافته‌ها بر اساس نرم‌افزار اکسپرت چویس نشان می‌دهد که عامل توسعه تاب‌آوری مدیریتی در بافت‌های فرسوده (S1) و مدیریت و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی برای بهسازی و نوسازی بافت‌ها (S2) به ترتیب با امتیازهای ۰/۵۴۵ و ۰/۴۵۵ در جایگاه‌های اول و دوم واقع شده‌اند. نتایج در بحث ضعف‌ها نشان می‌دهد که عامل فقدان مدیریت یکپارچه برای نوسازی بافت‌های فرسوده (W2) با امتیاز ۰/۳۵۲؛ عامل ضعف در قوانین و سیاست‌گذاری‌های لازم برای نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده (W1) با امتیاز ۰/۳۳۱ و در نهایت عامل بی‌توجهی



نهادهای مدیریتی برای مشارکت مردمی در برنامه‌ریزی و بازسازی بافت‌های فرسوده (W3) نیز با امتیاز ۰/۳۱۷ به ترتیب میزان اهمیت و ارجحیت هر یک از عامل‌ها را نشان می‌دهد. مهم‌ترین عامل فرصت‌ها در بحث مدیریتی تنها دو عامل مهم پیش روی بافت‌های فرسوده شهر میاندوآب شناخته شده‌اند که از جمله آن‌ها می‌توان به (O1) عزم مسئولان و مدیران شهری جهت مداخله در بافت و (O2) توجه نهادها و سیاست‌گذاران شهری برای مشارکت بیشتر با ساکنین و سایر سازمان‌های مردم‌نهاد اشاره کرد. از نقاط تهدید در بافت فرسوده شهر میاندوآب، عامل عدم تعامل بین نهادها و سازمانی دخیل در جهت اتخاذ سیاست منطقی برای حفظ و کارآمدی بافت (T2) با وزن نهایی ۰/۳۴۳ به‌عنوان مهم‌ترین تهدید شهر مورد مطالعه می‌باشد که نیازمند تعامل بیشتر سازمان‌های با یکدیگر می‌باشد تا زمینه‌ساز پایداری در محدوده مورد مطالعه فراهم گردد و در نهایت عواملی مانند (T3) عدم هماهنگی میان قوانین وضع شده در سازمان‌های ذی‌ربط و (T1) مشخص نبودن مراجع قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده در جایگاه‌های بعدی واقع قرار دارند.

### زیست‌محیطی

نتایج حاصل از ارزیابی عوامل SWOT در چارچوب مدل AHP نشان می‌دهد که در گروه عواملی داخلی نقاط قوت‌ها از جمله (S1) آگاه بودن بیشتر شهروندان و مسئولان به مسائل زیست‌محیطی با اوزان نهایی ۰/۵۲۴ و (S2) توسعه سیستم دفع فاضلاب شهری در داخل بافت‌ها با وزن ۰/۴۷۶ به ترتیب مهم‌ترین نقاط قوت و در گروه ضعف‌ها عواملی مانند (W2) عدم وجود فضای سبز در داخل بافت‌های فرسوده با امتیاز ۰/۲۷۲؛ (W3) ضعف اساسی در دفع آب‌های سطحی به خاطر شیب کم زمین و آب‌گرفتی معابر و افزایش آلودگی زیست‌محیطی و در نهایت عامل (W1) بالا بودن آلودگی‌ها هوا و صوتی در محدوده به خاطر وجود کاربری‌های مزاحم به ترتیب مهم‌ترین نقاط ضعف محدوده مورد مطالعه هستند. در عین حال مشکل اساسی در زیرساخت و تأسیسات شهری به خاطر شیب بسیار کم سطح شهر جهت دفع آب‌های سطحی و فاضلاب‌ها (T1) با امتیاز نهایی ۰/۵۳۹ و افزایش فرسودگی بیشتر بافت‌های فرسوده از طریق انواع آلاینده‌ها (T2) با وزن ۰/۴۶۱ از جمله مهم‌ترین تهدیدهای محدوده مورد مطالعه به شمار می‌آیند. همچنین مهم‌ترین فرصت‌های پیش روی ازلحاظ زیست‌محیطی می‌توان به وجود باغات و مزارع کشاورزی در پیرامون شهری به‌عنوان پالایندگی‌های محیطی و بهره‌مندی از فضاهای خالی و بایر داخل محدوده برای ایجاد بوستان‌های محلی اشاره کرد.

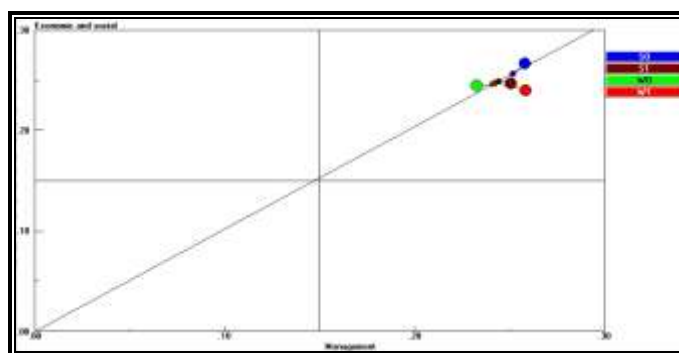


شکل ۲. نتایج نهایی عوامل ترکیبی SWOT-AHP

نتایج نمودار ۱ نشان می‌دهد عامل اقتصادی و اجتماعی با امتیازهای ۰/۰۷۶، ۰/۰۶۸، ۰/۰۶۹ و ۰/۰۶۸ به ترتیب بر

راهبردهای (SO, ST, WO, WT) تأثیر گذاشته‌اند. عامل کالبدی با امتیازهای ۰/۰۶۴، ۰/۰۶۷، ۰/۰۷ و ۰/۰۶۹ به ترتیب بر راهبردهای چهارگانه (SO, ST, WO, WT) تأثیر گذاشته‌اند. عامل مدیریتی مانند سایر عامل‌های فوق با امتیازهای ۰/۰۷، ۰/۰۶۴، ۰/۰۷۲ و ۰/۰۶۴ به ترتیب بر راهبردهای (SO, ST, WO, WT) تأثیر گذاشته‌اند. و در نهایت عامل زیست‌محیطی نیز با امتیازهای خروجی از نرم‌افزار (۰/۰۴۶، ۰/۰۴۶، ۰/۰۴۳ و ۰/۰۴) بر راهبردهای چهارگانه (SO, ST, WO, WT) تأثیر گذاشته‌اند. همچنین مجموع یافته‌های نمودار فوق نشان می‌دهد که تلفیق روش دو روش SWOT-AHP در خصوص بافت‌های فرسوده شهری میان‌دو آب راهبرد غالب از نوع تهاجمی (SO) بوده و مقدار امتیاز آن ۰/۲۵۶ می‌باشد؛ بنابراین، بیشترین تأثیر را بر عامل‌های اقتصادی و اجتماعی، کالبدی، مدیریتی، زیست‌محیطی داشته و راهبرد غالب در بافت‌های فرسوده شهر مورد مطالعه می‌باشد.

مرحله بعدی خروجی نرم‌افزار Expert Choice تجزیه و تحلیل حساسیت می‌باشد. از این روش برای تعیین میزان اهمیت معیارها و زیرمعیارها در جهت تعیین راهبردهای برتر بر محدوده مورد مطالعه است (شکل ۳).



شکل ۳. تحلیل حساسیت راهبردهای چهارگانه

نتایج حاصل بر اساس تغییرات وزنی چهار معیار اصلی در محیط نرم‌افزار Expert Choice نشان می‌دهد که راهبردهای WT و SO به ترتیب بیشترین و کمترین حساسیت را در بافت‌های فرسوده شهر میان‌دو آب دارند. در ادامه پژوهش به تدوین راهبردها و اولویت‌بندی‌ها آن‌ها ارائه گردید که هدف از این مرحله، تعیین راهبردهای قابل اجرا است. جهت تعیین راهبردهای اجرایی از ماتریس داخلی و خارجی بهره گرفته شده است. برای رتبه‌بندی آن‌ها از مقایسات زوجی FAHP استفاده گردید. با توجه به خروجی نتایج حاصل از ترکیب دو روش مذکور، بر استراتژی تهاجمی (SO) تأکید گردید و بر این اساس، در ارائه راهبردها، بر استراتژی فوق تأکید می‌گردد. در جدول ۴ مهم‌ترین راهبردهای تهاجمی در ابعاد مختلف اقتصادی و اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و زیست‌محیطی نشان داده شده است.

جدول ۴. ارائه راهبردهای تهاجمی

بازآفرینی بافت‌های فرسوده با استفاده از جمعیت فعال و ترغیب مشارکت سایر سازمان‌های مردم‌نهاد به همراه ارائه تسهیلات لازم برای بهسازی و نوسازی بافت‌ها	SO1
افزایش رضایت مردم با ارائه خدمات و رفع کمبود زیرساخت‌های استاندارد و ضروری برای بهبود زیست پذیری و سرزندگی در داخل بافت‌های فرسوده	SO2
استفاده مناسب از ظرفیت و پتانسیل‌های بافت‌های فرسوده با توجه به قیمت مناسب زمین و مسکن برای سرمایه‌گذاری بخش‌های خصوصی و دولتی	SO3
توجه به نحوه اجرای سیاست‌های دولت و مدیران شهری و نحوه حمایت آن‌ها برای بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنین	SO4

افزایش تاب‌آوری مدیران برای نحوه مداخله و چگونگی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده برای بازآفرینی بیشتر در ابعاد مختلف بافت	SO5
انجام مطالعات گسترده به‌صورت کمی و کیفی و تهیه طرح‌های ویژه نوسازی و اجرای کامل آن‌ها برای کاهش مشکلات موجود در بافت	SO6
ارائه خدمات لازم و توزیع مناسب آن در سطح بافت‌های فرسوده برای گسترش عدالت فضایی و جلوگیری از تمرکزگرایی خدمات در سطح مناطق خاص	SO7
تدوین برنامه جامعه و کاربردی در راستای تأمین زیرساخت‌های لازم و رفع کمبود آن‌ها با سرمایه‌گذاری مناسب جهت بهبود وضعیت زندگی مردم در داخل بافت‌ها	SO8
بهبود در بافت کالبدی شهر با در نظر گرفتن تخفیف‌های مالیاتی و عوارض باهدف جذب سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و افزایش مشارکت مردم برای بهسازی و نوسازی فضاهای کالبدی	SO9
استفاده از ظرفیت‌های فضاهای خالی برای ایجاد پارک‌های محلی در سطح محلات و نواحی و همچنین گسترش فضای سبز برای افزایش دسترسی کودکان و زنان به فضای سبز	SO10
بهره‌مندی از پتانسیل‌های شهر و محدوده برای گسترش باغات و زمین‌های کشاورزی و جلوگیری از تغییرات کاربری مزارع و باغات و همچنین تقویت سبز راه‌های اطراف رودخانه زرینه‌رود و لیان چای برای بهبود محیط‌زیست منطقه	SO11

بر اساس جدول فوق، همچنین مهم‌ترین راهبردها شناسایی شد و برای رتبه‌بندی نهایی آن‌ها جهت برنامه‌ریزی و مدیریت از FAHP استفاده شد. در همین راستا، راهبردهای SO2 (افزایش رضایت مردم با ارائه خدمات و رفع کمبود زیرساخت‌های استاندارد و ضروری برای بهبود زیست‌پذیری و سرزندگی در داخل بافت‌های فرسوده)؛ SO1 (بازآفرینی بافت‌های فرسوده با استفاده از جمعیت فعال و ترغیب مشارکت سایر سازمان‌های مردم‌نهاد به همراه ارائه تسهیلات لازم برای بهسازی و نوسازی بافت‌ها) و SO3 (استفاده مناسب از ظرفیت و پتانسیل‌های بافت‌های فرسوده با توجه به قیمت مناسب زمین و مسکن برای سرمایه‌گذاری بخش‌های خصوصی و دولتی) به ترتیب جایگاه‌های اول تا سوم را به خود اختصاص داده‌اند و سایر راهبردها در جایگاه‌های بدی واقع شده‌اند (جدول ۵).

جدول ۵. رتبه‌بندی نهایی راهبردها با استفاده از ای‌چ‌پی فازی

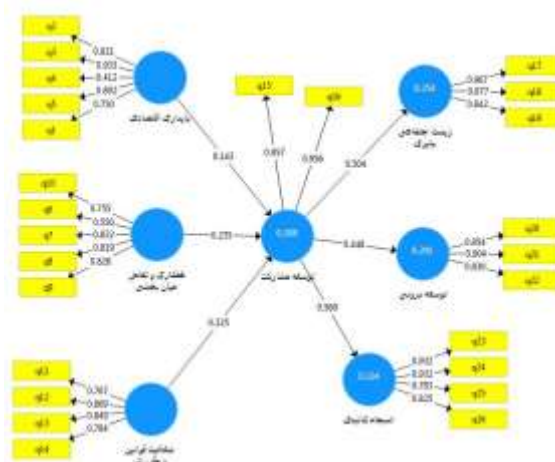
رتبه	رتبه‌بندی	وزن	SO13	SO12	SO11	SO10	SO9	SO8	SO7	SO6	SO5	SO4	SO3	SO2	SO1
2	0/1517	0/9865	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0/9865	SO1
1	0/1538	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	SO2
3	0/1489	0/9685	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0/9685	SO3
6	0/0898	0/5841	1	1	1	1	1	1	1	0/9826	0/6783	1	0/6299	0/6034	SO4
4	0/1445	0/9399	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0/9705	0/9493	SO5
5	0/0972	0/6319	1	1	1	1	1	1	1	1	0/7160	1	0/6722	0/6458	SO6
8	0/0665	0/4322	1	1	1	1	1	0/8721	1	0/7800	0/5316	0/7842	0/4824	0/4637	SO7
7	0/0866	0/5631	1	1	1	1	1	1	1	0/9124	0/6500	0/9238	0/6055	0/5825	SO8

10	0/0062	0/0403	1	1	1	0/7118	0/7118	0/5301	0/6925	0/4105	0/1957	0/3852	0/1246	0/1216	0/0403	SO9
9	0/0489	0/3180	1	1	1	1	1	0/8003	0/9467	0/6948	0/4370	0/6936	0/3796	0/3639	0/3180	SO10
11	0/0060	0/0389	1	1	1	0/6742	0/9426	0/5071	0/6612	0/3929	0/1895	0/3674	0/1206	0/1179	0/0389	SO11

#### ارزیابی و برازش مدل گرایش ارزیابی بافت فرسوده از منظر بازآفرینی شهری

الف- بررسی پایایی شاخص‌ها: این بررسی از سه طریق ضرایب بارهای عاملی، ضرایب آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی صورت گرفت.

ضرایب بارهای عاملی: بار عاملی از طریق محاسبه مقدار همبستگی شاخص‌های یک سازه با آن سازه محاسبه می‌شود. اگر این مقدار برابر و یا بیشتر از مقدار ۰/۴ شود، مؤید این مطلب است که واریانس بین سازه و شاخص‌های آن از واریانس خطای اندازه‌گیری آن سازه بیشتر بوده و پایایی در مورد آن سازه قابل قبول است. تمامی ضرایب بارهای عاملی شاخص‌ها (سوالات) در این مدل از ۰/۴ بیشتر است که نشان از مناسب بودن این معیار دارد (شکل ۴).



شکل ۴. مدل بار عاملی ارزیابی بافت فرسوده از منظر بازآفرینی شهری

آلفای کرونباخ؛ آلفای کرونباخ معیاری برای سنجش پایایی و سنجش‌های مناسب برای ارزیابی پایداری درونی محسوب می‌شود. مقدار آلفای کرونباخ بالاتر از ۰/۷ در مدل نشانگر پایایی قابل قبول است (جدول ۶)

پایایی ترکیبی: این معیار به وسیله ورتس و همکاران معرفی شده و برتری آن نسبت به آلفای کرونباخ در این است که پایایی سازه‌ها نه به صورت مطلق بلکه با توجه به همبستگی سازه‌هایشان با یکدیگر محاسبه می‌گردند. در صورتی که مقدار پایایی ترکیبی برای هر سازه بالای ۰/۷ شود، نشان از پایایی درونی مناسب برای مدل‌های اندازه‌گیری دارد (Nunnally, ۱۹۹۴:۹۰). بیان این نکته ضروری است که در مطالعات علوم انسانی پایایی ترکیبی، معیار بهتری از آلفای کرونباخ به شمار می‌رود (Vinzi and et al, ۲۰۱۰:۷۹).

ب- بررسی روایی شاخص‌ها: شاخص روایی همگرایی متوسط واریانس استخراج شد یا معیار میانگین واریانس استخراج شده که نشان‌دهنده میانگین واریانس بین هر سازه با شاخص‌های خود است، برای روایی استفاده می‌شود. مقدار میانگین واریانس استخراج شده بالای ۰/۵ همگرایی قابل قبول را نشان می‌دهند (جدول ۶).

جدول ۶. روایی همگرا، پایایی ترکیبی و آلفای کرونباخ شاخص‌های تحقیق

متغیرها	آلفای کرونباخ	پایایی ترکیبی	روایی همگرا (AVE)
زیست پذیری اجتماعی	0/882	0/925	0/804
پایداری اقتصادی	0/85	0/897	0/649
همکاری و تعامل میان بخشی	0/814	0/873	0/584
توسعه درونی	0/923	0/95	0/865
شفافیت قوانین و مقررات	0/838	0/89	0/67
توسعه مشارکت	0/907	0/955	0/915
انسجام کالبدی	0/897	0/926	0/758

با توجه به اینکه اعداد آلفای کرونباخ، پایایی ترکیبی (سازگاری درونی) و AVE همگی در بازه مربوطه قرار گرفته‌اند، می‌توان مناسب بودن وضعیت پایایی و روایی همگرایی مدل پژوهش را تأیید کرد. ضمناً بار عاملی هر یک از سنجه‌های پژوهش جهت بررسی پایایی و روایی سازه‌ای به شرح جدول ذیل (جدول ۷) آورده شده است. همان‌طور که در جدول ملاحظه می‌شود بارهای عاملی متغیرها همگی بالای ۰/۴ می‌باشد، در نتیجه می‌توان پایایی و روایی سازه‌ای سنجه‌های مدل پژوهش را نیز تأیید کرد.

جدول ۷. بارهای عاملی متغیرهای هر سازه

شاخص	ردیف	شرح سؤال	بار عاملی	شاخص	ردیف	شرح سؤال	بار عاملی
پایداری اقتصادی	۱	وضعیت درآمد، اشتغال محلی و سایر دهک‌های اقتصادی	۰/۷۵۰	توسعه مشارکت	۱۵	اعتمادسازی بین شهروندان ساکن در بافت‌های فرسوده	۰/۹۵۷
	۲	کاهش و بهبود فقر شهری	۰/۹۲۱		۱۶	ایجاد هویت اجتماعی و رضایت از زندگی	۰/۹۵۶
	۳	تسهیلات مالی شهرداری‌ها و تسهیلات بانکی	۰/۹۳۳		۱۷	افزایش رضایت‌مندی سکونتی	۰/۹۶۷
	۴	حمایت و تجمیع سرمایه‌گذاران خرد	۰/۴۱۲		۱۸	افزایش امنیت اجتماعی	۰/۸۷۷
	۵	ارائه برنامه‌های اقتصادی پر سود برای انبوه‌سازان	۰/۸۹۲		۱۹	افزایش رضایت از کیفیت خدمات	۰/۸۴۲
همکاری و تعامل میان بخشی	۶	استفاده از ظرفیت‌های تعاملی بین مردم و مسئولان شهری	۰/۵۵۰	توسعه درونی	۲۰	تجمع واحدهای مسکونی	۰/۹۵۴
	۷	یکپارچگی در مدیریت و حکمروایی محلی	۰/۸۳۳		۲۱	مدیریت کاربری اراضی و پرهیز از پراکنده رویی	۰/۹۰۴
	۸	شفافیت در تصمیم‌گیری، اجرا و سیاست‌گذاری	۰/۸۱۹		۲۲	حفظ منابع طبیعی	۰/۹۳۰
شفافیت قوانین و مقررات	۹	بسترسازی لازم در مدیریت بافت‌های فرسوده	۰/۸۲۵	انسجام کالبدی	۲۳	زیباسازی بصری و حفظ سیمای شهری	۰/۹۳۲
	۱۰	همکاری میان کنشگران نهادی - مدیریتی	۰/۷۵۵		۲۴	تراکم جمعیت	۰/۹۳۲
	۱۱	همپوشانی و شفافیت در قوانین و مقررات	۰/۷۶۷		۲۵	حس تعلق به مکان	۰/۷۸۳
	۱۲	انعطاف‌پذیری در قوانین و مقررات	۰/۸۶۹		۲۶	تنوع کاربری	۰/۸۲۵

مقررات	۱۳	تهیه مجموعه قوانین یکپارچه و مدون	۰/۸۴۹
	۱۴	تناسب قوانین و مقررات مداخله با شرایط محلی بافت فرسوده	۰/۷۸۴

### ضرایب معناداری

ابتدایی‌ترین معیار برای سنجش رابطه بین سازه‌ها در مدل (بخش ساختاری)، ضرایب معناداری است که با استفاده از دستور بوت استرپ در نرم‌افزار قابل مشاهده است. در صورتی که مقدار این ضرایب از  $1/96$  بیشتر شود، نشان از صحت رابطه بین سازه‌ها و در نتیجه تأیید فرضیه‌های پژوهش در سطح اطمینان ۹۵ درصد است. باید توجه داشت که اعداد  $t$  فقط صحت رابطه‌ها را نشان داده و شدت رابطه بین سازه‌ها را نمی‌تواند بسنجد (Davari & Rezazadeh, 2014:48) بر اساس جدول ۸ اثرگذاری تمامی مؤلفه‌ها بر توسعه مشارکت تأیید می‌شود.

جدول ۸. ضرایب معناداری رابطه میان سازه‌های پژوهش

T Statistics ( O/STDEV )	روابط بین متغیرها
2/065	پایداری اقتصادی -> توسعه مشارکت
2/079	همکاری و تعامل میان بخشی -> توسعه مشارکت
2/924	شفافیت قوانین و مقررات -> توسعه مشارکت
7/523	توسعه مشارکت -> زیست پذیری اجتماعی
5/572	توسعه مشارکت -> توسعه درونی
7/596	توسعه مشارکت -> انسجام کالبدی

### معیار R Squares یا R<sub>l</sub>

این معیار نشان از تأثیر متغیر برون‌زا بر یک متغیر درون‌زا دارد. معیار  $R^2$  تنها برای سازه‌های درون‌زای مدل محاسبه می‌گردد و برای سازه‌های برون‌زا مقدار این معیار صفر است. هاینر و همکاران سه مقدار  $1/96$ ،  $1/33$  و  $1/67$  را به‌عنوان مقدار ملاک برای مقادیر ضعیف، متوسط و قوی  $R^2$  معرفی می‌کنند (Hair & Ringle, 2011:147). در مدل پژوهش چهار عامل انسجام کالبدی، توسعه درونی، توسعه مشارکت و زیست پذیری اجتماعی به‌عنوان متغیرهای انعکاسی و سه متغیر شفافیت قوانین و مقررات همکاری و تعامل میان بخشی، پایداری اقتصادی متغیرهای تشکیل‌دهنده مدل ترکیبی هستند (جدول ۹).

### معیار Q2

اگر در یک مدل، روابط بین سازه‌ها به‌درستی تعریف شده باشند، سازه‌ها قادر خواهند بود تا تأثیر کافی بر شاخص‌های یکدیگر بگذارند. در صورتی که مقدار  $Q^2$  در مورد یک سازه درون‌زا صفر و یا کمتر از صفر شود، نشان از آن دارد که روابط بین سازه‌های دیگر مدل و آن سازه درون‌زا به‌خوبی تبیین نشده و مدل نیاز به اصلاح دارد (محسنین و اسفیدانی، ۱۳۹۶: ۱۵۳). چهار متغیر درون‌زای مدل دارای مقدار  $Q^2$  بالای صفر است (جدول ۹) یعنی متغیرها خوب بازسازی شده و توانایی پیش‌بینی را دارد.

جدول ۹. نتایج معیار  $Q^2$  و R Square

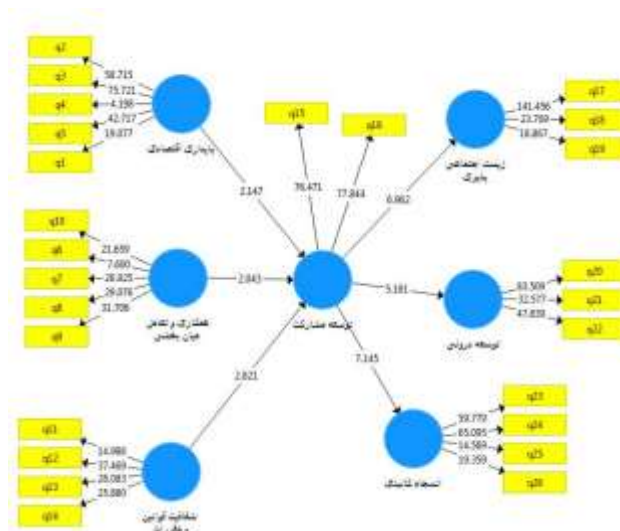
متغیرها	SSO	SSE	$Q^2 (=1-SSE/SSO)$	R Square
زیست پذیری اجتماعی	630	521/375	0/172	0/254

0/201	0/16	529/034	630	توسعه درونی
0/388	0/342	504/067	644	توسعه مشارکت
0/324	0/225	650/626	840	انسجام کالبدی
		840	840	شفافیت قوانین و مقررات
		1050	1050	همکاری و تعامل میان بخشی
		1050	1050	پایداری اقتصادی

جدول ۱۰. مقادیر ضریب مسیر، T- Value، عوامل مستقل و وابسته

نتیجه	T- Value	ضرایب مسیر	عامل وابسته	عامل مستقل	رابطه
تأیید	0/021	۲/۱۴	توسعه مشارکت	پایداری اقتصادی	پایداری اقتصادی بر توسعه مشارکت اثر دارد.
تأیید	0/039	۲/۰۴	توسعه مشارکت	تعامل و همکاری میان بخشی	تعامل و همکاری میان بخشی بر توسعه مشارکت اثر دارد.
تأیید	0/004	۲/۸۲	توسعه مشارکت	شفافیت قوانین و مقررات	شفافیت قوانین و مقررات بر توسعه مشارکت اثر دارد.
تأیید	0/000	۶/۹۶	زیست پذیری اجتماعی	توسعه مشارکت	توسعه مشارکت بر زیست پذیری اجتماعی اثر دارد.
تأیید	0/000	۵/۱۸	توسعه درونی	توسعه مشارکت	توسعه مشارکت بر توسعه درونی اثر دارد.
تأیید	0/000	۷/۱۴	انسجام کالبدی	توسعه مشارکت	توسعه مشارکت بر انسجام کالبدی اثر دارد.

در صورتی که ضرایب مسیر مثبت باشد؛ روابط بین متغیرها مستقیم است و اثرگذاری آن‌ها را نشان می‌دهد. در غیر این صورت روابط مستقیم نیست (جدول ۱۰).



شکل ۵. ضرایب معناداری متغیرهای هر سازه (آماره تی)

همان‌طور که نتایج حاصل از مدل معناداری پژوهش نشان می‌دهد، کلیه فرضیه‌های پژوهش تأیید شده‌اند، به‌گونه‌ای که پایداری اقتصادی با ضریب مسیر ۲/۱۴ تأثیر مثبت و معناداری بر توسعه مشارکت دارد. همچنین همکاری و تعامل

میان بخشی و شفافیت و مقررات به ترتیب با ضریب‌های ۲/۰۴ و ۲/۸۲ تأثیر مثبت و معنادار بر توسعه مشارکت را نشان می‌دهند. باوجود این بهبود و توسعه مشارکت در بافت‌های فرسوده باعث انسجام کالبدی، توسعه درونی و زیست‌پذیری داخل این بافت‌ها می‌شود (شکل ۵).

### نتیجه‌گیری

در طی سده اخیر بافت‌های فرسوده شهری با تغییر و تحولات شهرها دچار دگرگونی و تغییرات زیادی شده است و وجود این بافت‌ها در سطح شهر و محلات علاوه بر توزیع نامناسب امکانات اولیه باعث می‌شود تا طبقه مهاجر و اقشار ضعیف در این بافت‌ها ساکن شوند. این مسائل باعث ایجاد ناهنجاری‌های اجتماعی و فرهنگی می‌گردد. هدف از این تحقیق ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری در میاندوآب مورد بررسی قرار گرفت. برای تجزیه و تحلیل آن‌ها از معادلات ساختاری، SWOT-AHP و FAHP بهره گرفته شده است. نتایج حاصل از معادلات ساختاری نشان می‌دهد که بین مؤلفه‌های پایداری اقتصاد، شفافیت قوانین و مقررات و همکاری و تعامل میان بخشی رابطه معنادار و مطلوبی با توسعه مشارکت دارد و توسعه مشارکت نیز به‌عنوان متغیرهای میانجی تأثیرگذاری بیشتری بر انسجام کالبدی، زیست‌پذیری اجتماعی و توسعه درونی در بافت‌های فرسوده شهر مورد مطالعه دارد و هر چه بحث توسعه مشارکت بیشتر باشد به همان اندازه تأثیرگذاری آن بر سایر مؤلفه‌ها نیز بیشتر خواهد بود. از سوی دیگر، نتایج تحقیق نشان داد از عمده مشکلات موجود در بافت فرسوده عامل اقتصادی و اجتماعی است که با امتیاز نهایی (۰,۲۸۶) از ارجحیت بیشتری نسبت به سایر عامل برخوردار می‌باشد و ساکنین محلات مختلف شهر به دلیل مشکلات اقتصادی تمایل چندانی به نوسازی بافت ندارند. این در حالی است که مشوق‌های دولتی همچون تسهیلات برای ترغیب ساکنان در امر بهسازی و نوسازی در نظر گرفته شده است لذا به دلیل ضعف درآمد و پس‌انداز کافی استقبال چندانی برای نوسازی مسکن خود ندارند. از سوی دیگر بی‌توجهی بخش خصوصی برای امر سرمایه‌گذاری در بافت‌ها بر مشکلات فوق افزوده است. لذا بازآفرینی اقتصاد پایدار و بهبود وضعیت اجتماعی به‌عنوان محرک توسعه در بافت‌های ناهمگون شهری برای بهبود کیفیت زندگی و افزایش زیست‌پذیری در این بافت امر ضروری است تا از رشد آسیب‌های اجتماعی و اقتصادی جلوگیری شود. بحث مدیریتی با امتیاز (۰,۲۷۴) دومین مشکل روبه روی بافت فرسوده در شهر میاندوآب است. در این شهر به دلیل ناکارآمدی مدیریت شهری در اتخاذ تصمیمات و چارچوب‌ها و سیاست‌گذاری‌های لازم برای تسهیل در امر برنامه‌ریزی و نوسازی سبب فرسودگی بیشتر آن‌ها شده است. همچنین نبود انسجام کافی در عملکرد مسئولین و شرایط نامساعد مسائل اقتصادی و اجتماعی باعث گردیده تا ارزش کمی و کیفی زیست‌پذیری این مناطق در وضعیت نامناسبی قرار بگیرد. بحث زیرساختی و کالبدی در بافت‌های فرسوده شهر میاندوآب با کسب امتیاز ۰,۲۶۷ در جایگاه سوم قرار دارد. بافت کالبدی شهر به دلیل عدم پایداری ابنیه، نبود ایمنی آن‌ها در برابر مخاطرات طبیعی، استفاده از مصالح نامناسب، قدمت بالای آن‌ها، دسترسی نامناسب، کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری، ریزدانی بالا مسکن و غیره دارای مشکلات روبنایی و زیرساختی هستند و از چالش‌های اساسی پیش روی محدوده مورد مطالعه هستند و در نتیجه این عوامل می‌تواند پایداری آن‌ها را دچار مشکل کند. یکی دیگر از چالش‌های مهم پیش روی بافت فرسوده در شهر میاندوآب، محیط‌زیست است. معمولاً این نقاط نسبت به سایر نقاط از خدمات زیست‌محیطی، فضای سبز، بهداشتی کمتری برخوردار هستند و این عوامل نشان از عدم پایداری این بافت‌ها در بعد زیست‌محیطی است؛ بنابراین، بازآفرینی شهری همراه با مدیریت صحیح و کارآمد به دنبال جلوگیری از گسترش روزافزون مشکلات این بافت‌ها در چارچوب



اهداف و سیاست‌ها و استراتژی‌های لازم برای برون‌رفت از وضعیت موجود در ابعاد مختلف اجتماعی- اقتصادی، زیست‌محیطی، کالبدی و مدیریتی است.

## تقدیر و تشکر

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

## منابع

- ابراهیم‌نژاد، محمدرضا؛ شیخ‌الاسلامی، علیرضا و ملک حسینی، عباس. (۱۴۰۰). الگوی ارزیابی پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت فرسوده شهری. *فصلنامه تحقیقات جغرافیایی*، ۱۴۱، ۲۶۱-۲۵۴.
- آرمان‌شهر. (۱۳۸۶). *مهندسی مشاور معمار و شهرساز، مطالعات و طرح راهبردی بافت‌های فرسوده میاندوآب*.
- اکبری، نیوشا؛ طغیانی، شیرین؛ عندهلیب، علیرضا و محمدی، محمود. (۱۳۹۹). سنجش اولویت ابعاد تاب‌آوری در قوانین بازآفرینی بافت‌های فرسوده (مورد مطالعه: محله سیروس، تهران). *فصلنامه علوم محیطی*، ۱۸ (۲)، ۱-۱۲.
- ایزدی، محمد سعید. (۱۳۸۹). بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامعه و یکپارچه در ساماندهی محدوده‌های هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری. *فصلنامه هفت شهر*، ۳۳-۳۴، ۱-۱۲.
- بختیاری، لیلی؛ ساسان پور، فرزانه؛ شمعی، علی و سلیمانی مهرنجانی، محمد. (۱۳۹۸). تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری پایدار (نمونه موردی: بخش مرکزی شهر همدان). *جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۱۰ (۱)، ۱-۱۲.
- [Dor:20.1001.1.22286462.1398.10.37.8.7](https://doi.org/10.22286462.1398.10.37.8.7)
- پاکزاد، جهان‌شاه. (۱۳۸۶). *سیر اندیشه‌ها در شهرساز*. تهران: انتشارات شهرهای جدید.
- پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی‌اکبری، اسماعیل و هادوی، فرامرز. (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری مورد مطالعه: منطقه ۱۰ شهر تهران. *فصلنامه آمایش محیط*، ۳۷، ۱۹۴-۱۶۷.
- حسین زاده، نعمت؛ نظافتی‌نمین، فردین؛ توکلی‌یرکی، علی؛ احمدی، هادی و غفاری، یونس. (۱۳۹۹). تحلیل ساختار فضایی- کالبدی بافت فرسوده شهری با استفاده از روش تحلیل استراتژیک سلسله مراتبی (SWOT-AHP). *جغرافیا و روابط انسانی*، ۲ (۴)، ۳۵۲-۳۷۵.
- [Dor:20.1001.1.26453851.1399.2.4.10.8](https://doi.org/10.26453851.1399.2.4.10.8)
- حیدری، یاسر؛ رضایی، محمدرضا؛ عبدلی، فریده و بیگلر، علی. (۱۳۹۴). ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد برنامه‌ریزی توسعه راهبردی، مورد: محله سلمان فارسی شهر یزد. *فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری*، ۳ (۱۰)، ۷۷-۵۵.
- زنگی‌آبادی، علی و مویدفر، سعیده. (۱۳۹۱). رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برز شش یادگیری شهر یزد. *معماری و شهرسازی آرمان‌شهر*، ۹، ۱-۱۲.
- سبحانی، نوبخت؛ سعیدی فرد، فرانک؛ واحدی یگانه، فرید و گلچین، مسعود. (۱۳۹۷). *بازآفرینی شهری، پدافند غیرعامل و مدیریت بحران در بافت‌های فرسوده*. قزوین: انتشارات جهاد دانشگاهی قزوین.
- سجادی، ژیلا؛ مشکینی، ابوالفضل و حمیدی، حمیدرضا. (۱۳۸۶). تحلیل اجتماعی- فضایی بافت‌های فرسوده شهری در راستای احیاء و پیشگیری از فرسودگی بیشتر مطالعه موردی: محله دباغ‌ها- زنجان. *نشریه علوم جغرافیایی*، ۱۰، ۱-۱۲.
- سرور، رحیم؛ سبحانی، نوبخت؛ حمیدی محمدی، سمیه و اکبری، مجید. (۱۳۹۶). تحلیل راهبردی و مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده (مورد: شاهین‌دژ). *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۷ (۲۶)، ۱-۱۲.
- سلیمانی مقدم، پرویز؛ قندهاری، محمد؛ پیری، فاطمه. (۱۳۹۷). تحلیل آسیب‌پذیری و سرزندگی بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: محله عامری شهر اهواز). *فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۵ (۱۷)، ۹۳-۱۱۴.
- سهنی، علی، شمس، مجید و سلیمانی، علیرضا (۱۳۹۹). تحلیلی بر نقش بازآفرینی شهری در توسعه پایدار شهرها (نمونه مورد مطالعه شهر خرم‌دره). *نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، سال ۱۲ (۴)، ۱-۱۲.
- [Dor:20.1001.1.66972251.1399.12.4.35.3](https://doi.org/10.66972251.1399.12.4.35.3)
- شرکت عمران و بهسازی شهری ایران. (۱۳۹۳). *چارچوب جامع بازآفرینی شهری پایدار*. تهران: وزارت راه و شهرسازی.
- شمعی، علی و پوراحمد، احمد. (۱۳۸۴). *بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه جغرافیا*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

- شماعی، علی؛ رضاپور میرصالح، حسن و موحد، علی. (۱۳۹۷). تحلیل نقش بازآفرینی بافت قدیم شهر اردکان در توسعه گردشگری شهری. *فصلنامه شهر ایرانی اسلامی*، ۹ (۳۴)، ۱۲-۱.
- عالی، رضا. (۱۳۸۳). *بافت‌شناسی جغرافیایی محلات قدیمی بیرجند*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی.
- عظیمی آملی، جلال و جمع دار، اکبر. (۱۳۹۵). بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر الگوی حکمروایی خوب (نمونه موردی: محله ده ونک، منطقه ۳، جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۷ (۱)، ۱۲-۱. [Dor:20.1001.1.22286462.1395.7.1.25.1](https://doi.org/10.1001.1.22286462.1395.7.1.25.1)
- عندلیب، علیرضا. (۱۳۸۶). *فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران*. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
- فلامکی، محمد منصور. (۱۳۸۶). *باز زنده سازی بناها و شهرهای تاریخی*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- قانع، مهسا؛ آروین، محمد و ملکی، سعید. (۱۳۹۹). سنجش قابلیت بهره‌گیری از محرک‌های توسعه شهری در بازآفرینی بافت فرسوده مورد شناسی: محله شاهجوق سمنان. *فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای*، ۱۰ (۳۴)، ۲۲-۱. [Doi:10.22111/gaij.2020.5273](https://doi.org/10.22111/gaij.2020.5273)
- کلاتری، خلیل‌آبادی. (۱۳۷۸). «برنامه‌ریزی مرمت ناحیه بافت تاریخی». پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی.
- محسنین، شهریار و اسفیدانی، محمدرحیم. (۱۳۹۶). *معادلات ساختاری مبتنی بر رویکرد حداقل مربعات جزئی به کمک نرم‌افزار smart pls/آموزشی و کاربردی*. تهران: موسسه کتاب مهربان نشر.
- محمدصالحی، زینب؛ شیخی، حجت و رحیمیون، علی‌اصغر. (۱۳۹۲). بهسازی کالبدی-محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار (مطالعه موردی بافت مرکزی شهر خرم‌آباد). *مطالعات شهری*، ۷، ۱۲-۱.
- موحد، علی؛ فیروزی، محمدعلی؛ زارعی، رضا و ظفری، مسعود. (۱۳۹۲). نقش سازمان‌های مردم‌نهاد برای مشارکت در بازسازی بافت‌های فرسوده نمونه موردی: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر اهواز. *جغرافیا*، ۱۱ (۳۶)، ۸۱-۹۸.
- یعقوبی، مهدی و شمس، مجید. (۱۳۹۸). بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر ایلام. *مجله شهر پایدار*، ۲ (۱)، ۷۷-۶۳. [Doi:10.22034/jsc.2019.92132](https://doi.org/10.22034/jsc.2019.92132)

## References

- Akbari, N., Toghyani, S., Andalib, A., & Mohamadi, M. (2020). Priority assessment of aspects of resilience in the regulations regarding the regeneration of urban decay (case study: Sirus neighborhood, Tehran). *Environmental Sciences*, 18(2), 111-130. [in Persian].
- Alami, R. (2004). *Geographical fabric analysis of old neighborhoods in Birjand*. Master's thesis, Geography and Urban Planning, Shahid Beheshti University. [in Persian].
- Alpopi, C. & Manole, C. (2013). Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize. *Procedia Economics and Finance*, 6, 178-185. [Dor:10.1016/S2212-5671\(13\)00130-5](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(13)00130-5)
- Andalib, A. (2007). *Renovation process of deteriorated fabrics in Tehran*. Tehran Urban Renewal Organization. [in Persian].
- ArmanShahr Consulting Engineers. (2007). Strategic studies and planning for deteriorated fabrics of Miandoab. [in Persian].
- Azimi Amoli, J., & Jamdar, A. (2017). Regeneration of worn-out urban textures with Urban Good Governance Approach (Case Study: Deh-e- Vanak District). *Geography (Regional Planning)*, 6(25), 85-99. [Dor:20.1001.1.22286462.1395.7.1.25.1](https://doi.org/10.1001.1.22286462.1395.7.1.25.1) [in Persian].
- Bakhtiari, L., Sasanpor, S. F., shamaei, A., & soleimani, M. M. (2020). Analysis of the Effective Key Factors on Sustainable Urban Regeneration(Case study: Central part of Hamedan city). *Geography (Regional Planning)*, 9(37), 123-142. [Dor:20.1001.1.22286462.1398.10.37.8.7](https://doi.org/10.1001.1.22286462.1398.10.37.8.7) [in Persian].
- Chao, J. C., & Hsu, K. W. (2018). The Impact of Taiwan's Urban-renewal Policies, Laws and Decrees on Urban Redevelopment and Urban Disaster Prevention. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 164, No. 1, p. 012034). IOP Publishing.
- 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.
- Davari, A. & Rezazadeh, A. (2014). *Modelsazi\_e moadelat\_e sakhtari ba narmafzar PLS [Structural Equation Modeling with PLS Software]*. Tehran: gahaddaneshgahi. [in Persian].
- Ebrahimnejad, M., Sheikh Al-Islami, A., & Malek Hosseini, A. (2021). Evaluation Pattern of Development Stimulus Projects in Regenerating Urban Worn-Texture. *GeoRes*, 36 (3), 253–261. [in Persian].
- Falamak, M. M. (2007). *Historical building and city revival*. University of Tehran Press. [in Persian].
- Furlan, R., & Faggion, L. (2017). Urban Regeneration of GCC Cities: Preserving the Urban Fabric's Cultural Heritage and Social Complexity. *Journal of Historical Archaeology & Anthropological Sciences*, 1(1), 14-18. [Doi:10.15406/jhaas.2017.01.00004](https://doi.org/10.15406/jhaas.2017.01.00004)
- Ghane, M., Arvin, M., & Maleki, S. (2020). Measuring the Capacity to Utilize Urban Development Stimulants in Regeneration of distressed urban fabric (Case study: Shahjogh neighborhood of Semnan). *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 10(34), 1-22. [Doi:10.22111/gaij.2020.5273](https://doi.org/10.22111/gaij.2020.5273) [in Persian].
- Haidari, Y., Rezaee, M. R., Abdouli, F., & Biglar, A. (2015). Assessment of Revitalization town old texture With regard to sustainable development (Yazd city). *Urban Structure and Function Studies*, 3(10), 55-77. [in Persian].
- Hair, J. F., Ringle, C. M., & Sarstedt, M. (2011). PLS-SEM: indeed a silver bullet. *Journal of Marketing theory and Practice*, 19(2), 139-152. [Doi:10.2753/MTP1069-6679190202](https://doi.org/10.2753/MTP1069-6679190202)
- Harrison, B., & Amy K. Glasmeier. (1997). Why business Alone won't redevelop the inner city: A friendly critique of Michael Porter's approach to urban revitalization *Economic Development Quarterly*, 11 (1), 1-12. [Doi:10.1177/089124249701100103](https://doi.org/10.1177/089124249701100103)
- Hosseinzadeh, N., Nezafati Namin, F., Tavakoli Yarak, A., Ahmadi, H., & Ghafari, Y. (2020). Analysis of spatial-physical structure of worn-out urban fabric, using strategic-hierarchical analysis (SWOT-AHP) method. *Geography and Human Relationships*, 2(4), 352-375. [Doi:10.1001.1.26453851.1399.2.4.10.8](https://doi.org/10.1001.1.26453851.1399.2.4.10.8) [in Persian].
- Iran Urban Development and Revitalization Corporation. (2014). *Comprehensive framework for sustainable urban regeneration*. Ministry of Roads and Urban Development.
- Izadi, M. S., & Feyzi, R. (2012). A comprehensive and integrated vision and action targeting deprived urban neighbourhoods. *HAFTSHAHR*, 3(33,34), 73-80. [in Persian].
- Kalantari, K. (1999). *Conservation planning for a historic district*. Master's thesis, School of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University. [in Persian].
- La Rosa, D., Privitera, R., Barbarossa, L., & La Greca, P. (2017). Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy. *Landscape and Urban Planning*, 157, 180-192. [Doi:10.1016/j.landurbplan.2016.05.031](https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.05.031)
- Lak, A. & Hakimabad, P. (2019). *Collective memory and urban regeneration in urban spaces: reproducing memories in Baharestan Square, city of Tehran, Iran*. City, Culture and Society. In press.
- Leary, M. E. and McCarthy, J. (2013). *The Routledge Companion to Urban Regeneration*. London: Routledge.
- Liu, G., Yi, Z., Zhang, X., Shrestha, A., Martek, I., & Wei, L. (2017). An evaluation of urban renewal policies of Shenzhen, China. *Sustainability*, 9(6), 1-12. [Doi:10.3390/su9061001](https://doi.org/10.3390/su9061001)
- LUDA. (2003). *Appraisal of Urban Rehabilitation Literature and Projects, Including a Glossary of Terms and a Preliminary Set of Indicators Characterising LUDA*. Large Scale Urban Distressed Areas (LUDA), Dresden. [Doi:10.3390/su9061001](https://doi.org/10.3390/su9061001)
- Mobin, H. (2010). *Compiling and Analyses of Rules and Regulations of Urban Decay Regeneration in Iran*. Research of the Renovation Organization, Tehran, Iran. [in Persian].
- Mohammad, Z., sheikhi, H., & Rahimiyon, A.A. (2013). Physical–Enviromental Rehabilitaion Of The Central Core Of City Textures, Toward Urban Sustainable Development (Case Study: Central Texture Of The Khorramabad City). *Motaleate Shahri*, 2(7), 73-88. [in Persian].

- Mohsenin, Sh., & Asfidaani, M.R. (2017). *Structural Equations Based on Partial Least Squares Approach: Practical and Applied Tutorial using Smart PLS Software*. Mehraban Nashr Publishing Institute, 274-1. [in Persian].
- movahed, A., Firouzi, M. A., Zarei, R., & Zafari, M. (2013). The role of non-governmental organizations in participation for revitalization of deteriorated fabric: A case study of central fabric of Ahvaz city. *Jodehaye Novin-e Modiriyat*, 11(36), 81-98. [in Persian].
- Nunnally, J. C. (1994). *Psychometric theory* 3E. Tata McGraw-hill education.
- Ozlem, G. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Cities*, 26(1), 27-37. [Doi:10.1016/j.cities.2008.11.006](https://doi.org/10.1016/j.cities.2008.11.006)
- Peerapun, W. (2018). Participatory Planning Approach to Urban Conservation and Regeneration in Amphawa Community, Thailand. *Asian Journal of Environment- Behaviour Studies*, 3(6), 147-155. [Doi:10.21834/aje-bs.v3i6.245](https://doi.org/10.21834/aje-bs.v3i6.245)
- Porter, M. (1997). New strategies for inner-city economic development. *Economic Development Quarterly*, 11 (1), 1-12.
- Pourahmad, A., Hadavi, F., Keshavarz, M., Aliakbari, E. (2017). Analysis of sustainable regeneration urban distressed area, case study: (District 10, Tehran city). *Journal of Geography Environment Preparation*, 10(37), 167-194[in Persian].
- Roberts, P. & Sykes, H. (eds.) (2000). *Urban Regeneration: A Handbook*. London: Sage.
- Roberts, P. & Sykes, H. (2000). *Current Challenges and Future Prospects*. In: P. Rober and H. Sykes (eds), *Urban regeneration: A handbook*. Sage Publications, London.
- Sahandi, A., Shams, M., & Solimani, A. (2020). Analyzing the role of urban regeneration in sustainable urban development: Case study of Khorramdarreh city. *New Attitudes in Human Geography*, 12(4), 763-773. [Dor:20.1001.1.66972251.1399.12.4.35.3](https://doi.org/10.1001.1.66972251.1399.12.4.35.3) [in Persian].
- Sajadi, Z., Meshkini, A. F., & Hamidi, H. R. (2007). Social-spatial analysis of urban deteriorated fabrics towards revitalization and prevention of further deterioration: Case study of Dabaghha neighborhood, Zanjan. *Iranian Journal of Architecture and Urbanism*, 7(5), 173-213. [in Persian].
- Sarvar, R., Sabhani, N., Hamidi-Mohammadi, S., Akbari, M. (2017). Strategic Analysis and Management of Regeneration of Dilapidated Fabrics (Case Study: Shahin Dezh). *Spatial Planning Journal*, 7(26), 1-12. [in Persian].
- Shamaei, A., & Pourahmad, A. (2005). *Urban rehabilitation and renewal from a geographical perspective*. University of Tehran Press. [in Persian].
- Shamaei, A., Rezapuor Mirsaleh, H., & Movahhed, A. (2018). Analysis of the role of ancient Ardakan texture recreation in urban tourism development. *Iranian-Islamic Urban Quarterly*, 9(34), 1-12. [in Persian].
- Sobhani, N., saeedi fard, f., vahedi yeganeh, f., golchin, m. (2018). *Urban regeneration, passive defens & crisis management in deteriorated area*. Qazvin Academic Jihad Publications[in Persian].
- soleimanimoghadam, P., Ghandhari, M., & piri, F. (2019). Analysing livability and vitality of urban eroded structures (A Case study of Ameri neighborhood of Ahvaz. *Urban Structure and Function Studies*, 5(17), 93-114. [in Persian].
- Sutton, S. A. (2008). *Urban revitalization in the United States: Policies and practices*. United States Urban Revitalization Research Project (USURRP).
- Tallon, A. (2009). *Urban regeneration in the UK*, Routledge.
- Vinzi, V. E., Trinchera, L., & Amato, S. (2010). *PLS path modeling: from foundations to recent developments and open issues for model assessment and improvement*. In *Handbook of partial least squares*. Springer, Berlin, Heidelberg. 47-82.
- Yaghoubi, M., & Shams, M. (2019). Regeneration of worn-out tissue with a sustainable development approach Case Study: Ilam City. *Journal of Sustainable city*, 2(1), 63-77. [Doi:10.22034/jsc.2019.92132](https://doi.org/10.22034/jsc.2019.92132) [in Persian].
- Zangiabadi, A. & Moayedfar, S. (2013). Urban Regeneration Approach in the Worn Texture: Six Ventilation-Shaft Quarter Yazd, Arman shahr, 5(9), 297-314[in Persian].

Ziakhah, S., (2004). Applying urban renewal approach. *In proceedings First Conference on the Urban Desing, 18(2),111-130. Doi:10.29252/envs.18.2.111*