



University of  
Sistan and Baluchestan



Association of Geography  
and Planning  
of Border Areas of Iran

## Investigating the Regeneration of worn-out Fabric With an Emphasis on Urban Bio-Liveability Indicators (Case Study: Marvdasht City)

Jafar Mirktooli<sup>1✉</sup>, Maryam Heydari<sup>2</sup>

1. Associate Professor, Department of Geography, Golestan University, Gorgan, Iran.

✉ E-mail: g\_katouli@yahoo.com

2. Master of Geography and Urban Planning, Golestan University, Gorgan, Iran.

E-mail: m.heydari0494@gmail.com



**How to Cite:** Mirktooli, J & Heydari, M. (2024). Investigating the Regeneration of worn-out Fabric With an Emphasis on Urban Bio-Liveability Indicators (Case Study: Marvdasht City). *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 14 (50), 149-154.

**DOI:** <http://dx.doi.org/10.22111/GAII.2023.41791.3009>

### Article type:

Research Article

### Received:

13/05/2023

### Received in revised form:

05/08/2023

### Accepted:

12/12/2023

### Publisher online:

18/12/2023

### ABSTRACT

Today, cities have faced many challenges in the economic, social and ecological fields, at the same time, the increase in population along with the ever-increasing rate of urbanization has brought harmful consequences for cities. Urban regeneration policy is a new approach in the process of renovating problematic urban structures. The approach of urban liveability, in parallel with sustainable development, seeks to create a sustainable environment in social, economic, bio-environmental, managerial, physical and equal life opportunities for all city residents. ; Therefore, the current research was carried out with the aim of investigating the regeneration of worn-out fabric with an emphasis on urban liveability indicators. The research method is descriptive-correlation. In the current research, the target community in part of the study and analysis in this research is the residents of Marvdasht city. Morgan's table has been used to determine the sample size; Therefore, according to Morgan's table and the unlimited size of the population, the sample is 384 people. And the questionnaires were distributed among the people of the society based on non-random sampling. The data collection tool is the standard questionnaires of regeneration and urban liveability indicators. The validity of the questionnaires was obtained in terms of content and the reliability of the questionnaires was determined through Cronbach's alpha coefficient. For data analysis, factor analysis and structural equation modelling were used using SPSS and Smart PLS software. The results of the research showed that there is a relationship between social, economic, management, environmental and physical indicators and the viability of the historical context.

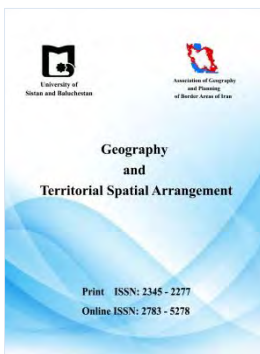
### Keywords:

regeneration, urban liveability, dilapidated fabric, Marvdasht city.



© the Author(s).

Publisher: University of Sistan and Baluchestan



## Extended Abstract

### Introduction

The urban livability approach, in parallel with sustainable development, seeks to create a sustainable environment in social, economic, environmental dimensions and equal life opportunities for all city residents. In a general sense, livability is the concept of achieving better living ability, and in fact, it can be considered as achieving the quality of good urban planning or a sustainable place. In the field of the concept of livability, there are extensive discussions about sustainability, transportation, living environments, different dimensions of society, etc., which shows that achieving the livability of a city also leads to a successful city. They say, through environmental vitality, ecological stability, solving social (poverty, class differences, etc.), economic (unemployment, addiction, etc.) and cultural (illiteracy, etc.) problems are achieved. Today, livability plays an essential role in the life and growth of cities and the quality of life of citizens. The importance of this issue becomes clearer when we consider that many parts of Iran's population live in cities (Shamai et al., 2014: 783-799). In this regard, the experience of organizing the worn-out fabric of Marvdasht city, which was prepared as one of the leading plans in the regeneration of the worn-out urban fabric of Marvdasht in terms of a completely scientific approach and based on recent experiences and findings, was selected as a case study. will be reviewed. Few experimental researches have been done in Iran in the field of regeneration of worn-out fabric with emphasis on urban livability indicators (case study: Marvdasht city). This research seeks to solve this deficiency and to show the effect of regeneration of worn-out fabric with emphasis on indicators of urban livability.

### Study Area

The geographical area of Marvdasht is located between latitudes 51°44' to 53°30' east longitude and 29°15' to 30°59' north latitude in Marvdasht city, Fars province. This city is located 45 km northeast of Shiraz on a vast and fertile plain at an altitude of 1595 meters above sea level (Bastanipour, 2012: 28). Marvdasht is the center of Marvdasht city with 4649 square kilometers, 3.8% of the total area of Fars province. And it is the second most populated city in Fars province. The city of Marvdasht is bounded by the cities of Khorrambid and Euclid from the north, the city of Sepidan from the west, the city of Shiraz from the south, and the cities of Arsanjan and Bownat from the east. The city of Marvdasht is located almost in the center of Fars province. which has the tourism center of Persepolis, Naqsh Rajab, Khan Bridge, Amir Band, Chamgan Mountain and Ashtrak city around it. In terms of political-administrative divisions, Marvdasht city consists of 4 central districts, Sidan, Kamfirouz and Darudzen. According to the general population and housing census of 2015, the estimated population of Morvdasht in urban areas was equal to 221,163 people, including 113,394 men and 107,769 women. The population of Marvdasht city was 323,434 people including 166,055 men and 155,379 women (the results of the 2015 census by Iran Statistics Center).

### Material and Methods

The research method of this study is descriptive-analytical according to the stated objectives. Because in the present research, the theoretical foundations related to the old tissues and their identity are firstly described, as well as the regeneration approach along with the investigation of the characteristics of the studied neighborhood, the livability of the worn-out tissues. Then, using the results of statistical and sampling methods, the benchmark indicators of sense of place and neighborhood identity are analyzed. Finally, solutions will be presented to improve the sense of belonging to the place of residence among the residents and to improve the neighborhood identity and finally to improve the quality of the living environment. According to its topic, the type of research is applied and its approach is both quantitative and qualitative. The collection of information is based on field and library methods, and the necessary tools for this include the study of various sources of documents and urban development plans, in-depth interviews with residents and discussions with experts, questionnaires, observations and interviews. . In the current research, the target community in part of the study and analysis in this research will be the residents of Marvdasht city. To determine the sample size, Morgan's table was used, so according to Morgan's table and the unlimited size of the population, the sample will be 384 people. Non-random sampling method was available. According to the nature of the research subject, the method of information collection is both library and field, and according to the necessity in each of the research stages, one of these two methods or both have been used. In this research, according to the conditions of the research, content validity, especially its formal type, has been used. Thus, after setting up the questionnaire and designing the necessary items for the research variables, it was shown to the professors and specialists of urban affairs. "Cronbach's alpha" method was used to measure the reliability of the research questions. After obtaining information and raw data through questionnaire, interview and observation, he started to extract them and classified the questions to extract their answers and determine the number of respondents and their frequency percentage. After this step, the data is analyzed. were in the episode The information was presented in two descriptive parts related to the characteristics of the respondents, which includes information about age, gender, education, etc. After

categorization, they have been analyzed through inferential statistics (quantitative method). EXCEL, Smart pls software will be used for drawing diagrams, drawing maps and statistical analysis of data.

### Result and Discussion

The first hypothesis: There is a relationship between social indicators and the viability of historical context.

The output of the model using significant coefficients shows that regeneration has a significant effect on social indicators, according to the path coefficient related to this hypothesis, it can be said that the amount of this effect is 61%. At the confidence level of 95%, based on the results of the table in examining the hypothesis of the effect of recreation on social indicators, as the t-test is higher than the minimum acceptable level of 1.96, it can be concluded that the hypothesis is confirmed and has a positive and direct effect. The coefficient of determination of the endogenous variable of the model is also 0.37.

The second hypothesis: There is a relationship between economic indicators and the viability of historical context.

The output of the model using significant coefficients shows that regeneration has a significant effect on economic indicators, according to the path coefficient related to this hypothesis, it can also be verified at a confidence level of 95% based on the results of the table in examining the hypothesis of the effect of regeneration on the index. Economic factors, as the t-test value is higher than the minimum acceptable value of 1.96, so it can be concluded that the hypothesis is confirmed and has a positive and direct effect. The coefficient of determination of the endogenous variable of the model is also 0.42.

The third hypothesis: There is a relationship between management indicators and the livability of the historical context.

The output of the model using significant coefficients shows that regeneration has a significant effect on management indicators, according to the path coefficient related to this hypothesis, it can be said that the amount of this effect is 82%. At the 95% confidence level, based on the results of the table, in the investigation of the hypothesis of the effect of regeneration on management indicators, as the t-test value is higher than the minimum acceptable value of 1.96, it can be concluded that the hypothesis is confirmed and has a positive and direct effect. The coefficient of determination of the endogenous variable of the model is also 0.67.

The fourth hypothesis: There is a relationship between environmental indicators and the livability of historical context.

The output of the model using significant coefficients shows that regeneration has a significant effect on environmental indicators, according to the path coefficient related to this hypothesis, it can be said that the amount of this effect is 67%. At the confidence level of 95%, based on the results of the table, in the investigation of the hypothesis of the effect of regeneration on environmental indicators, since the t-test value is higher than the minimum acceptable value of 1.96, it can be concluded that the hypothesis is confirmed and has a positive and direct effect. The coefficient of determination of the endogenous variable of the model is also 0.45.

The fifth hypothesis: There is a relationship between physical indicators and the viability of historical context.

The output of the model using significant coefficients shows that recreation has a significant effect on physical indicators, according to the path coefficient related to this hypothesis, it can be said that the amount of this effect is 79%. At the confidence level of 95%, based on the results of the table, in the investigation of the hypothesis of the effect of recreation on physical indicators, as the t-test value is higher than the minimum acceptable value of 1.96, it can be concluded that the hypothesis is confirmed and has a positive and direct effect. The coefficient of determination of the endogenous variable of the model is also 0.62.

### Conclusion

The results showed that the social and cultural dimension of life in the dilapidated context has an effect on the level of satisfaction of the residents with the context, increasing the motivations of the population to live and permanence, and plays an important role in improving people's living conditions. This aspect of the life of worn-out fabrics, despite its high importance, has been greatly weakened in recent years following the decline of urban and civic values, and the occurrence of such a situation has intensified the process of wear and tear of the fabric. Also, the economic and activity situation in the worn fabric leaves the most obvious effects on the way of life of the fabric and its dynamics and vitality. Therefore, it is necessary to pay attention to the opportunities available in this field. The economic components are more important and effective in the worn-out context of Marvdasht city, which includes economically active and dynamic areas. Today, due to the lack of coordination in the elements of the planning system, the partial actions of institutions and the administration and the interference of their duties in the absence of a comprehensive view of urban planning, lead to countless inefficiencies in the physical, social, economic and environmental dimensions of cities. This is while the limitation of resources and time to fix the inefficiencies has caused a double challenge that without a doubt, if there is no change in the current approach and procedures, a risky future can be imagined for the cities. The dilapidated fabric includes a part of the urban fabric that faces many problems of different dimensions. Therefore, the management of these areas as the governing body of city affairs should be organized by considering these issues and understanding the complexity of relationships between

different aspects of life in the worn-out context. In this case, it is possible to erase the areas of urban decay in these areas and restore life and vitality to it.

**Key words:** regeneration, urban livability, dilapidated fabric, Marvdasht city.

## References

Ahmadi, Zainab, 2016, investigation of the effects of social participation on the regeneration of worn-out urban fabric in Iran, the second national conference on new research and educational findings of urban architecture and environment in Iran, Tehran. *(In Persian)*

<https://civilica.com/doc/689884>

Alcoez .f (2012). Summary of the Livability Ranking and Overview, prepare for.

<https://graphics.eiu.com/upload/liveability2011.pdf>

Bae Jeng, H., Song, A., Park, H. Y., & Kim, M. (2014). A study on urban regeneration policy change in Korea. *International Planning History Society Proceedings*, 18(1), 961-970.

<https://doi.org/10.7480/iphs.2018.1.2743>

Bandarabad, Alireza. (1390). A livable city from basics to meaning, first edition, Tehran: Azarakhsh Publications. Sahib Imtiaz, Gholamhossein Dolatabadi. *(In Persian)*

<https://www.gisoom.com/book/1781287/%DA%A9%D8%AA%D8%A7%D8%A8-%D8%B4%D9%87%D8%B1-%D8%B2%DB%8C%D8%B3%D8%AA-%D9%BE%D8%B0%DB%8C%D8%B1-%D8%A7%D8%B2-%D9%85%D8%A8%D8%A7%D9%86%DB%8C-%D8%AA%D8%A7-%D9%85%D8%B9%D8%A7%D9%86%DB%8C/>

Bastanipour, Leila, (2012), Evaluation of the spatial situation and the establishment of educational spaces in Morvdasht city with the help of GIS, Master's thesis, University of Tehran, Department of Geography. *(In Persian)*

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/9e01daf65560a8f232cd01b5d4f02455>

Davari, Ali and Rezazadeh, Arash. (2012) Structural Equation Modeling, Jihad of Agriculture. *(In Persian)*

DOI: [10.30495/JOM.2023.1994464.1103](https://doi.org/10.30495/JOM.2023.1994464.1103)

Diamond, J. and et al (2010). Urban Regeneration Management: International Perspective, Translated by. Mojtaba Rafieean (2013). Tehran University Publication, Tehran: 739-728.

<https://www.routledge.com/Urban-Regeneration-Management-International-Perspectives/Diamond-Liddle-Southern-Osei/p/book/9780415807722>

Doyle, C. (2005). Sustainability, urban regeneration and Social inclusion, Sustainable: 1343-1351.

<https://www.witpress.com/Secure/elibrary/papers/SPD05/SPD05131FU2.pdf>

Flamaki, Mohammad Mansour. (1383). A journey through the experiences of urban restoration from Venice to Shiraz, Tehran: Eshar Fazza. Franchise holder of Islamic Azad University Central Tehran branch. *(In Persian)*

<https://www.ketabium.com>

Fowler, J. H., & Christakis, N. A. (2008). Dynamic spread of happiness in a large social network: longitudinal analysis over 20 years in the Framingham Heart Study. *Bmj*, 337.

<https://doi.org/10.1136/bmj.a2338>

Galdini, Rosanna (2005). Urban Regeneration process: the case of Geneva, an example o integrated urban development approach department of sociology and science.742-753.

[https://www.econstor.eu/bitstream/10419/117623/1/ERSA2005\\_426.pdf](https://www.econstor.eu/bitstream/10419/117623/1/ERSA2005_426.pdf)

Giont, Benoit (2010). "Urban Regeneration in Europe7 State of the art and Perspectives" Department of Civil and Environment Engineering, Chalmers University, Goteborg.127-135.

<https://www.semanticscholar.org/paper/Urban-regeneration-in-Europe%3A-State-of-the-art-and-Ginot/549f0842523239c5b6ef06314c83177372446770>

Habibi, Mohsen; Maqsoodi, Maleeha. (1386). Urban restoration, Tehran: Tehran University Press. Licensee, Parviz Natal Khan Lori. *(In Persian)*

<https://markaketab.com/product/%D9%85%D8%B1%D9%85%D8%AA-%D8%B4%D9%87%D8%B1%DB%8C-%D9%86%D8%B4%D8%B1-%D8%AF%D8%A7%D9%86%D8%B4%DA%AF%D8%A7%D9%87-%D8%AA%D9%87%D8%B1%D8%A7%D9%86/>

Hadavi, Farmarez; Pourahmad, Ahmad; Farmer, Mahnaz; Ali Akbari, Ismail. (2016). Sustainable regeneration of the studied urban inefficiency tissues (10th district of Tehran), *Amash Mohit Quarterly*, 10th Volume, No. 37, pp. 167-194. (In Persian)

[http://ebtp.malayeriau.ac.ir/article\\_532963.html](http://ebtp.malayeriau.ac.ir/article_532963.html)

Hataminejad, Hossein; Madanlojoybari, Massoud; Akhwan Heydari, Koresh. (2018). Spatial analysis of the physical livability of Ahvaz metropolis, *Physical Planning and Development Quarterly*, 4th period, No. 1, pp. 11-23. (In Persian)

[DOR 10.30473/PSP.2019.5828](https://doi.org/10.30473/PSP.2019.5828)

Khorasani, Mohammad Amin. (2011). Explaining the livability of peri-urban villages with a quality of life approach (a case study of Varamin city), thesis, master's degree, urban planning, University of Tehran. (In Persian)

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/>

Lichfield, D (2000). the context of urban regeneration, urban regeneration sage1106-1115.

[https://books.google.com/books/about/Urban\\_Regeneration.html?id=oR70O6MayFAC](https://books.google.com/books/about/Urban_Regeneration.html?id=oR70O6MayFAC)

Lotfi, Sahand. (2011). Genealogy of urban regeneration from reconstruction to renewal, Azarakhsh Publications, first edition. Licensee, Gholamhossein Dolatabadi. (In Persian)

<https://www.gisoom.com/book/1872882/%DA%A9%D8%AA%D8%A7%D8%A8-%D8%AA%D8%A8%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D9%86%D8%A7%D8%B3%DB%8C-%D8%A8%D8%A7%D8%B2%D8%A2%D9%81%D8%B1%DB%8C%D9%86-%D8%B4%D9%87%D8%B1%DB%8C-%D8%A7%D8%B2-%D8%A8%D8%A7%D8%B2%D8%B3%D8%A7%D8%B2%DB%8C-%D8%AA%D8%A7-%D9%86%D9%88%D8%B2%D8%A7%DB%8C%DB%8C/>

Nasiri, goddess. (2012). Spatial-spatial instability analysis of worn-out urban tissues (case study: District 10 of Tehran). *Urban Management Quarterly*, No. 3, pp. 269-280. (In Persian)

<https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=188442>

Primali, Paranagamage, Andrew, Price F, Simon, Austin (2018). URBAN DESIGN AND SOCIAL CAPITAL: LESSONS FROM A CASE STUDY IN BRAUNSTONE, LEICESTER, The Third World Construction Symposium 2016: Sustainability and.

[https://www.researchgate.net/publication/316551178\\_URBAN\\_DESIGN\\_AND\\_SOCIAL\\_CAPITAL\\_LESSONS\\_FROM\\_A\\_CASE\\_STUDY\\_IN\\_BRAUNSTONE\\_LEICESTER\\_URBAN\\_DESIGN\\_AND\\_SOCIAL\\_CAPITAL\\_LESSONS\\_FROM\\_A\\_CASE\\_STUDY\\_IN\\_BRAUNSTONE\\_LEICESTER](https://www.researchgate.net/publication/316551178_URBAN_DESIGN_AND_SOCIAL_CAPITAL_LESSONS_FROM_A_CASE_STUDY_IN_BRAUNSTONE_LEICESTER_URBAN_DESIGN_AND_SOCIAL_CAPITAL_LESSONS_FROM_A_CASE_STUDY_IN_BRAUNSTONE_LEICESTER)

Roberts, P. W. and Sykes, H (2000). *Urban Regeneration: A hand book*, London433-415.

<https://sk.sagepub.com/reference/urban-regeneration>

Rogers, Richard G. (1993). *Toward and Urban Renaissance*, Translated by Mohammad S. Izadi (2014). Tehran University Publication, 576-563.

Safaipour, Massoud, and Zarei, Javad. (2016). Neighborhood-oriented planning and sustainable regeneration of dilapidated urban tissues with emphasis on social capital (case example: Golan neighborhood of Hamedan). *Geographical Survey of Space*, 7(23), 135-149. SID. (In Persian)

<https://sid.ir/paper/251099/fa>

Safaipour, Massoud, and Zarei, Javad. (2016). Neighborhood-oriented planning and sustainable regeneration of dilapidated urban tissues with an emphasis on social capital (case example: Golan neighborhood of Hamedan). *Geographical Survey of Space*, 7(23), 135-149. SID. (In Persian)

<https://sid.ir/paper/251099/fa>

Saharkhiz, Reza (2016) Measuring the livability level in worn-out urban fabric (case studied in Bagh Azari area 16), Islamic Azad University Central Tehran Branch, Valiasr University Complex (AJ), Faculty of Literature and Humanities. (In Persian)

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/b9fc96c3c2bc1fecc837dd2a1a2bb246>

Shafiei Dastjardi, Mohammad. (2012). Renovation of worn-out structures and the need to change attitude in the preparation and implementation of projects, *Bagh Nazar Magazine*, No. 24, pp. 91-104. (In Persian)

<https://www.sid.ir/fa/Journal/ViewPaper.aspx?ID=183383>

Shahroudi, Majid; Alaei, Samad; Rajabi, Majid; Azimirad, Hamid. (2017). Regeneration strategies of worn-out urban tissues with an emphasis on collaborative planning, the 8th International Conference on Accounting and Management and the 5th Conference on Entrepreneurship and Open Innovations. *(In Persian)*

<https://civilica.com/doc/676498/>

Shamai, Ali; Sasanpour, Farzaneh; Soleimani, Mohammad; Ahdanjad Roshni, Mohsen. (2014). Analyzing the livability of dilapidated urban tissues (case study: dilapidated tissue of Zanjan city), *Human Geography Research*, 48th Volume, No. 4, pp. 799-783. *(In Persian)*

[DOR 10.22059/JHGR.2016.53481](https://doi.org/10.22059/JHGR.2016.53481)

Shortell, S. M., Schmittiel, J., Wang, M. C., Li, R., Gillies, R. R., Casalino, L. P., ... & Rundall, T. G. (2005). An empirical assessment of high-performing medical groups: results from a national study. *Medical Care Research and Review*, 62(4), 407-434.

<https://doi.org/10.1177/10775587052773>

Sultanzadeh, Ali. (1388). Investigating the effective factors on people's participation in the process of revitalizing the worn-out fabric of Tarbiat Shahr neighborhood, master's thesis, Faculty of Humanities and Social Sciences, Tabriz University. *(In Persian)*

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/>

Tenenhaus, M., Amato, S., & Esposito Vinzi, V. (2004, June). A global goodness-of-fit index for PLS structural equation modelling. In *Proceedings of the XLII SIS scientific meeting* (Vol. 1, No. 2, pp. 739-742).

[https://www.researchgate.net/profile/Michel-Tenenhaus-2/publication/284462849\\_A\\_global\\_goodness-of-fit\\_index\\_for\\_PLS\\_structural\\_equation\\_modelling/links/5658334908aeafc2aac2895f/A-global-goodness-of-fit-index-for-PLS-structural-equation-modelling.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Michel-Tenenhaus-2/publication/284462849_A_global_goodness-of-fit_index_for_PLS_structural_equation_modelling/links/5658334908aeafc2aac2895f/A-global-goodness-of-fit-index-for-PLS-structural-equation-modelling.pdf)

Teng Chey, K., (2012), "The CLC framework for livable and sustainable cities", *Urban Solutions*, 1: 60-74.

<https://www.clc.gov.sg/docs/default-source/urban-solutions/urb-sol-iss-1-pdfs/researchandreports-the-clc-framework-for-liveable-and-sustainable-cities.pdf>

Timmer Vanessa and Nola- Kate S, (2005): "the world urban forum 2006 Vancouver"

Wetzels, M., Odekerken-Schröder, G., & VanOppen, C. (2009). Using PLS path modeling for assessing hierarchical construct models: Guidelines and empirical illustration. *MIS quarterly*: 177-195.

DOI: [10.2307/20650284](https://doi.org/10.2307/20650284)

Wheeler, (2001). *Planning Sustainable and livability cities*, Stephen: 101-93.

[https://www.academia.edu/38632874/Planning\\_for\\_Sustainability\\_Creating\\_livable\\_equitable\\_and\\_ecological\\_communities](https://www.academia.edu/38632874/Planning_for_Sustainability_Creating_livable_equitable_and_ecological_communities)

working group discussion paper international center for sustainable cities.

<https://docplayer.net/39873474-Vancouver-working-group-discussion-paper.html>

Yang, B., Xu, T., & Shi, L. (2017). Analysis on sustainable urban development levels and trends in China's cities. *Journal of Cleaner Production*, 141, 868-880.

<https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2016.09.121>

Yazdani, Mohammad Hassan; Ahaderi, Safiya; Dehzadeh Silabi, Parvin. (2016). Regeneration of dilapidated urban tissues with a sustainable tourism approach by combining strategic planning models and network analysis (ANP-SWOT) case study: dilapidated urban tissue of Shahr-Khoi, *Urban Tourism Journal*, 4th period, number 1, pp. 41-56. Privileged by Faculty of Geography, University of Tehran. *(In Persian)*

<https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?ID=357552>

Zangiabadi, Ali, and Movidfar, Saida. (1390). The approach of urban regeneration in worn-out textures: Barzon Shesh Badgiri of Yazd city. *Utopia Architecture and Urbanism*, 5(9), 297-314. SID. *(In Persian)*

<https://sid.ir/paper/202449/fa>

## بررسی باز آفرینی بافت فرسوده با تأکید بر شاخص‌های زیست‌پذیری شهری (نمونه موردی: شهر مرودشت)

جعفر میرکتولی<sup>۱\*</sup>، مریم حیدری<sup>۲</sup>

### مقاله پژوهشی

#### چکیده

امروزه شهرها با چالش‌های بسیاری در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی مواجه شده‌اند، در عین حال افزایش جمعیت به همراه نسبت روزافزون شهرنشینی پیامدهای زیان‌باری برای شهرها به ارمغان آورده است. سیاست باز آفرینی شهری، رویکرد جدیدی در روند سیر تحول نوسازی بافت‌های مسئله‌دار شهری است. رویکرد زیست‌پذیری شهری به موازات توسعه پایدار، به دنبال ایجاد محیط زیست پایدار در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، مدیریتی، کالبدی و فرصت‌های برابر زندگی برای همه ساکنان شهرهاست؛ بنابراین پژوهش حاضر با هدف بررسی باز آفرینی بافت فرسوده با تأکید بر شاخص‌های زیست‌پذیری شهری انجام شده است. روش پژوهش از نوع توصیفی-همبستگی است. در پژوهش حاضر جامعه مورد نظر در بخشی از مطالعه و تحلیل در این پژوهش اهالی شهر مرودشت است. برای مشخص شدن حجم نمونه از جدول مورگان استفاده شده است؛ بنابراین با توجه به جدول مورگان و نامحدود بودن حجم جامعه، افراد نمونه ۳۸۴ نفر است و پرسشنامه‌ها بر اساس نمونه‌گیری به صورت غیر تصادفی در دسترس بین افراد جامعه توزیع شد. ابزار جمع‌آوری داده‌ها پرسشنامه‌های استاندارد باز آفرینی و شاخص‌های زیست‌پذیری شهری است. روایی پرسشنامه‌ها از نظر محتوایی حاصل شده و پایایی پرسشنامه‌ها از طریق ضریب آلفای کرونباخ تعیین شده است. برای تجزیه و تحلیل داده از تحلیل عاملی و مدل‌سازی معادلات ساختاری با استفاده از نرم‌افزار اس.پی.اس.اس و اسمارت.پی.ال.اس استفاده شده است. نتایج پژوهش نشان داد که بین شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی، زیست‌محیطی و کالبدی و زیست‌پذیری بافت تاریخی رابطه وجود دارد.

جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای  
 بهار ۱۴۰۳، سال ۱۴، شماره ۵۰  
 تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۲/۲۳  
 تاریخ بازنگری: ۱۴۰۲/۰۵/۱۴  
 تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۹/۲۱  
 صفحات: ۱۷۲-۱۴۹



واژه‌های کلیدی:  
 باز آفرینی، زیست‌پذیری شهری،  
 بافت فرسوده، شهر مرودشت.

#### مقدمه

رویکرد زیست‌پذیری شهری به موازات توسعه پایدار، به دنبال ایجاد محیط زیست پایدار در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و فرصت‌های برابر زندگی برای همه ساکنان شهرهاست. زیست‌پذیری در معنای کلی به مفهوم دستیابی به قابلیت زندگی بهتر است و در واقع می‌توان آن را دستیابی به کیفیت برنامه‌ریزی شهری خوب یا مکان پایدار دانست. در حوزه مفهوم زیست‌پذیری، بحث‌های گسترده‌ای در مورد پایداری، حمل‌ونقل، محیط‌های سرزنده، ابعاد مختلف جامعه و... وجود دارد که نشان می‌دهد دستیابی به زیست‌پذیری شهری که به آن شهر موفق نیز می‌گویند، از طریق سرزندگی محیطی، پایداری اکولوژیکی، حل معضلات اجتماعی (فقر، اختلاف طبقاتی و...)، اقتصادی (بیکاری، اعتیاد و...) و فرهنگی (بی‌سوادی و...) حاصل می‌شود. امروزه زیست‌پذیری، نقشی اساسی در حیات و رشد شهرها و کیفیت زندگی شهروندان دارد. اهمیت این موضوع زمانی روشن‌تر می‌شود که توجه کنیم بخش‌های زیادی از جمعیت ایران در شهرها زندگی می‌کنند (شماعی و همکاران، ۱۳۹۴: ۷۹۹-۷۸۳).

ظرفیت‌سازی و سرمایه اجتماعی دو مفهوم کلیدی در نگرش جدید به برنامه‌ریزی و مدیریت شهری هستند. تهی‌شدن یک جامعه از سرمایه اجتماعی منجر به ناکارآمدی بسیاری از سیاست‌ها و طرح‌های پیشنهادی خواهد شد. نهادها و تشکل‌های محلی و سازمان‌های غیردولتی عناصر اصلی این نگرش هستند، با این وصف قبل از هر چیز نیاز به بسترسازی و زمینه‌هایی وجود دارد که بتوان با اتکال به آن‌ها نظام مدیریت و برنامه‌ریزی شهری را براساس آن‌ها استوار ساخت. از یک سو تحقق عدالت اجتماعی و فرصت برابر در برخورداری از محیط‌زیست مناسب برای زندگی و فعالیت‌های شهروندی مطابق با اهداف کلان سند چشم‌انداز کشور که تحقق آن بر عهده متولیان و مدیران شهر است و از سوی دیگر مخاطرات طبیعی همانند زلزله، تسریع روند نوسازی بافت‌های فرسوده را دوچندان می‌کند. بدین‌منظور بررسی میزان تحقق این طرح‌ها برای بازبینی و اصلاح فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده در جهت شتاب‌دهی به حرکت نوسازی دارای اهمیت خواهد بود. در این راستا تجربه طرح ساماندهی بافت فرسوده شهر مرودشت که به‌عنوان یکی از طرح‌های پیش‌رو در بازآفرینی بافت فرسوده شهری مرودشت به لحاظ رویکرد کاملاً علمی و براساس تجارب و یافته‌های اخیر تهیه شده است، به عنوان نمونه موردی انتخاب و مورد بررسی قرار خواهد گرفت. تحقیق‌های تجربی کمی در ایران در زمینه بررسی بازآفرینی بافت فرسوده با تأکید بر شاخص‌های زیست‌پذیری شهری (مطالعه موردی: شهر مرودشت) صورت گرفته است. این پژوهش در پی رفع این کمبود و در پی نشان‌دادن تأثیر بازآفرینی بافت فرسوده با تأکید بر شاخص‌های زیست‌پذیری شهری است.

## بیان مسئله

سیاست بازآفرینی شهری، رویکرد جدیدی در روند سیر تحول نوسازی بافت‌های مسئله‌دار شهری است که در دهه‌های پایانی قرن بیستم میلادی و ابتدای قرن حاضر از سوی مراجع علمی، حرف‌های و اجرایی در اروپای غربی و آمریکای شمالی مورد توجه و تحلیل واقع شده است. از جمله ویژگی‌ها و نقاط قوت جریان بازآفرینی شهری، نسبت به رویکردهای قبلی نوسازی می‌توان به جامعه‌نگری آن اشاره کرد. رویکردهای پیشین بهسازی، نوسازی و بازسازی، بر دیدگاه‌های کالبدی یا صرفاً اقتصادی تکیه داشته که این امر نتیجه‌ای جز عدم موفقیت بسیاری از طرح‌ها و پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را نداشته است (دایاموند و همکاران<sup>۱</sup>، ۲۰۱۰: ۷۲۸-۷۳۹). اجرای پروژه‌های عمرانی در فرایند بازآفرینی شهری نقش بسزایی ایفا می‌کند، زیرا منجر به ارتقای کیفیت زندگی می‌شود و نتیجتاً باعث رشد ارزش افزوده املاک خواهد شد. با وجود این، توجه به مسائل اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی به‌صورت همزمان و در کنار رویکرد احیای عمرانی، مهم‌ترین تفاوت رویکرد فعلی بازآفرینی شهری با رویکردهای پیشین است (دویال<sup>۲</sup>، ۲۰۰۵: ۱۳۴۳-۱۳۵۱).

در فرایند بازآفرینی شهری توجه به این نکته ضروری است که «توسعه اجتماع» توانمندی را به‌مثابه یک راهبرد ویژه طلب می‌کند. مقامات محلی و بخش خصوصی نقش مهمی در توانمندسازی مردم و داشتن انتخاب‌های آگاهانه در ارتباط با آینده بازی می‌کنند (راجرز<sup>۳</sup>، ۱۹۹۳: ۵۶۳-۵۷۶). توسعه اجتماع منجر به بروز مشارکت اجتماعی خواهد شد که نهایتاً باعث پیشبرد اهداف بازآفرینی شهری می‌شود (حبیبی و همکاران<sup>۴</sup>، ۲۰۰۷: ۴۹۷-۵۰۲). این

1 . Diamond, et al  
2 -Doyle  
3 - Rogers  
4-Habibi & et al



امر در همه بخش‌های مدیریت شهری، در جوامع چندگانه به لحاظ سنی، قومی و نژادی اهمیت بیشتری می‌یابد. اگر مرکز تاریخی شهرها رشدی هماهنگ با میراث فرهنگی ملموس و ناملموس داشته باشد، بیشترین بهره از آن برده می‌شود، تا اینکه مرکز تاریخی تحت فشارهای مخرب برای توسعه مجدد قرار گیرد. بدین ترتیب در فرایند بازآفرینی شهری، توجه به اقتصاد محلی در بازار رقابت جذب سرمایه همچنین توجه به داشته‌های میراث فرهنگی ملموس و ناملموس و در نهایت اجتماع توانمند شده برای مشارکت در امر بازآفرینی، از اهم مسائل برنامه‌ریزی و مدیریت شهری هستند (رابرت و اسکیز<sup>۱</sup>، ۲۰۰۰: ۶۶۷-۶۵۴). در رابطه با بافت‌های فرسوده، این امر از اهمیت بیشتری برخوردار است، زیرا بافت فرسوده در شهرها را می‌توان بخشی از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن هم از حیث ساختار و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است. این بافت که زمانی با ساختار و کارکرد مناسب با نیازهای ساکنان از پویایی و صلابت برخوردار بوده، لیکن با افزایش بی‌رویه جمعیت شهرنشین و تغییرات نارسایی آن در چند دهه اخیر نه تنها اهمیت خود را از دست داده است، بلکه حتی قادر به انطباق با تغییرات و ارائه حیات روزمره خود نیز نیست. به عبارتی شهر کهن از زیستن باز مانده است (شفیعی دستجردی، ۱۳۹۲: ۱۰۴-۹۱). همین نارسایی‌ها موجب شده کیفیت زندگی در این بافت‌ها نسبت به سایر مناطق شهری از کیفیت نازل تری برخوردار بوده و زمینه مناسبی برای فرسودگی، عدم سرزندگی و زیست‌پذیری فراهم شود (سلطان‌زاده، ۱۳۸۸: ۹۴-۸۸).

بافت فرسوده شهری به عنوان بستر زیست انسان شهرنشین و به دلیل فرسودگی کالبدی و برخورداری نامناسب وجود زیرساخت‌های آسیب‌پذیر دارای ناپایداری مکانی و فضایی هستند و نیازمند تأمین استانداردهایی است که در یک نگاه می‌توان آن را استانداردهای زیست‌پذیری نامید (نصیری، ۱۳۹۲: ۴۳-۵۲). امروزه چنین بافت‌هایی سبب بسیاری از فشارها و تضادهای موجود بر سر راه توسعه شهری در دهه اخیر از توسعه افقی به سرمایه‌گذاری در بافت درون شهری نظام زیستی آن، هم از حیث ساختار هم از کارکرد اجزای حیاتی خود با اختلال و ناکارآمدی مواجه است. محدوده بافت فرسوده مرودشت نیز با مسائل و مشکلات متعددی مواجه است و لازم است از همه فرصت‌های موجود در این محدوده برای مواجهه با مشکلات آن بهره‌برداری کرد. بهره‌برداری بهینه از این فرصت‌های موجود در این محدوده را فعال ساخته و مطلوبیت بیشتری را در این پهنه فراهم آورد.

محدوده بافت فرسوده شهر مرودشت نیز از این قاعده مستثنی نبوده و بررسی اکولوژیکی بافت نشان‌دهنده مرکز‌گرایی و مهاجرت شهروندان قدیم از بافت تاریخی و مسئله‌دار به دلیل غیرقابل زیست بودن آن است. مرودشت یکی از شهرهای ایران است که در استان فارس قرار گرفته است. این شهر در ۴۰ کیلومتری شمال شیراز واقع شده و دارای آب‌وهوای کوهستانی و معتدل است. شهر مرودشت مرکز شهرستان مرودشت است. چنانکه امروزه این محدوده با وجود پتانسیل‌های بالقوه نظیر مرکزیت جغرافیایی، سهولت دسترسی، مرکزیت ثقل اقتصادی و ویژگی‌های تاریخی فرهنگی، با مسائل و مشکلات متعددی همچون از بین رفتن هویت اصیل و اجتماعی، نبود دسترسی‌های مناسب، کمبود امکانات زیرساختی برای حمایت از فضای عمومی شهر، عدم توجه به دسترسی متناسب به فعالیت‌های خدماتی (آموزشی، ورزشی، تفریحی، پارکینگ، فضای سبز و...)، عدم تطابق بین سرانه‌های موجود و مورد نیاز، ازدست‌دادن نقش و عملکرد بازار قدیم شهری در مقابل توسعه حاشیه‌های خیابان‌های اصلی همچون خیابان ۷ تیر و فردوسی و... مواجه است و نتیجه این امر بی‌رونقی و متروک شدن بخش مرکزی و بافت

قدیمی این شهر و سیر نزولی روزمره آن است؛ بنابراین ضرورت دارد از همه فرصت‌های موجود در این محدوده برای مواجهه با این مشکلات بهره‌برداری کرد، از طرفی آنچه توسعه بافت‌های فرسوده را بر مبنای شاخص‌های شهر زیست‌پذیر به‌عنوان یک ضرورت نمایان می‌سازد، بافت فرسوده در سطح شهر و تعیین عوامل مؤثر بر فرسودگی بافت است که منجر به بی‌رونی و متروک شدن بخش مرکزی و بافت فرسوده این شهر و سیر نزولی روزمره آن شده است. محدودیت‌های ذکر شده در کنار برخورداری از ظرفیت‌های بالای توسعه در این پهنه‌ها، زیست‌پذیر کردن محدوده بافت فرسوده را امری ضروری ساخته است و توجه ویژه نهادهای مدیریتی شهر در جهت زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده، علاوه بر اینکه از توسعه بی‌رویه شهر جلوگیری به عمل می‌آورد؛ همچنین باعث پویایی بافت خواهند شد. از آنجایی که تاکنون تحقیقی جامع پیرامون چیستی زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری انجام نگرفته است؛ یقیناً انجام این تحقیق علاوه بر اینکه راهی به سوی نهادینه شدن اصطلاح و مفهوم زیست‌پذیری در ادبیات جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری در ایران محسوب می‌شود، گامی هرچند کوچک در جهت توجه به معضلات موجود در بافت‌های فرسوده شهری و از جمله مشکلات مربوط به زیست‌پذیری این بافت‌ها خواهد بود؛ از این رو تحقیقی که بازآفرینی بافت فرسوده با تأکید بر شاخص‌های زیست‌پذیری شهری (مطالعه موردی: شهر مرودشت) را بررسی کند در کشور ایران انجام نشده است؛ از این رو تحقیق حاضر سعی دارد ادبیات موجود را توسط تأثیر بازآفرینی بافت فرسوده با تأکید بر شاخص‌های زیست‌پذیری شهری بررسی و آن را غنی‌تر کند؛ بنابراین مسئله تحقیق حاضر این است که بررسی کنیم آیا در شهر انتخاب شده بازآفرینی بافت فرسوده با تأکید بر ارتقای شاخص‌های زیست‌پذیری شهری تأثیر معناداری دارد؟

### اهمیت و ضرورت انجام پژوهش

مطالعات نشان می‌دهد از یک سو ضرورت و اهمیت پرداختن به زیست‌پذیری شهری در ارتباط با وظایف جدید برنامه‌ریزی در پاسخ‌دهی به نیازهای جامعه پس از صنعتی شدن که شدیداً در جست‌وجوی امکانات تسهیلات و کیفیت زندگی است به شدت افزایش یافته است و از سوی دیگر زیست‌پذیری به جهت تهدیدهای پیش‌روی زندگی شهری امروز نیز اهمیتی دوچندان یافته است. ویلر در تحقیق خود در کالیفرنیا تهدیدهای متعدد از میان برنده کیفیت زندگی شهری را که به صورت رشد شهری، ازدحام و شلوغی، کمبود فضاهای باز، کمبود خانه‌سازی در حد استطاعت، رشد بی‌عدالتی اجتماعی و ازدست‌دادن هویت کالبدی، حس مکان و زندگی اجتماعی تجلی یافته است را نشان می‌دهد، از طرف دیگر اهمیت زیست‌پذیری شهرها از جمله مرودشت دیده می‌شود افزونی ناشی از افزایش آگاهی نسبت به الگوهای ناپایدار زندگی و مصرف شهری است که نه سالم هستند و نه پایدار و در درازمدت موجب کاهش توان منابع محیطی برای حمایت از جمعیت کره زمین می‌شوند (ویلر، ۲۰۰۱: ۹۳-۱۰۱).

آنچه بافت کهن شهری را به گره‌ای مسئله‌دار تبدیل کرده است. فرسودگی کالبدی بر اثر زمان و به‌دنبال آن آسیب‌پذیری اجتماعی و فرهنگی است. اقدامات مرمتی صورت‌گرفته در بافت‌های کهن شهری در ایران تا به امروز تنها به یکی از جریان‌های توسعه یا حفاظت توجه داشته است. این برخورد یک سویه با هریک از این جریان‌ها خود معضلات جدیدی را به این بافت‌ها تحمیل کرده است و از این رو ساکنان این بافت‌ها به دلیل کاستی و نارسایی‌های گوناگون ناگزیر به ترک محله خود شده‌اند. در چنین شرایطی بافت کالبدی بیش از پیش در معرض تخریب قرار گرفته و به‌دنبال آن از هم پاشیدن بافت اجتماعی که در نتیجه از بین رفتن هویت محله و کاهش احساس تعلق در

میان افراد است را موجب می‌شود. به‌همین دلیل امروزه با بافت‌هایی مواجه هستیم که به دلیل فقدان تسهیلات زندگی و عدم تأمین نیازها و خواسته‌های مردم، اکثر ساکنان بومی، از آن‌ها مهاجرت کرده و عموماً اقشار فرودست و افرادی بیگانه با محل، تنها به دلیل عدم توانایی مالی در آن ساکن شده‌اند که عاری از حس تعلق به مکان و هویت آن و بی‌توجه به ارزش‌های نهفته در آن هستند؛ بنابراین باعث تنزل بافت از همه ارزش‌های اجتماعی کالبدی و اقتصادی شده‌اند؛ از این‌رو مداخله در بافت‌های کهن را زنده کرده‌اند و آن را با نیازها و تصورات کنونی مردم وفق دهند در دستور کار قرار گرفته است. از جمله نظریاتی که سعی کرده به دیدگاهی جامع برای توسعه دست یابد، بازآفرینی شهری و زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده است که در این تحقیق به بررسی آن می‌پردازیم؛ بنابراین می‌توان مهم‌ترین ضرورت این پژوهش را نجات بخشی ساختار محلات تاریخی از فرسودگی کالبدی از یک سو و بازسازی اصالت معنوی تاریخی آن‌گونه محلات از سوی دیگر دانست.

### اهداف پژوهش

شناخت و تبیین بازآفرینی بافت فرسوده بر ارتقای شاخص‌های زیست‌پذیری شهری ابعاد اجتماعی، مدیریتی، زیست‌محیطی، اقتصادی، کالبدی.

### فرضیه‌های پژوهش

- بین شاخص‌های اجتماعی و زیست‌پذیری بافت تاریخی رابطه وجود دارد.
- بین شاخص‌های اقتصادی و زیست‌پذیری بافت تاریخی رابطه وجود دارد.
- بین شاخص‌های مدیریتی و زیست‌پذیری بافت تاریخی رابطه وجود دارد.
- بین شاخص‌های زیست‌محیطی و زیست‌پذیری بافت تاریخی رابطه وجود دارد.
- بین شاخص‌های کالبدی و زیست‌پذیری بافت تاریخی رابطه وجود دارد.

### ادبیات و پیشینه پژوهش

زیست‌پذیری معادل فارسی اصطلاح انگلیسی livability و شهر زیست‌پذیر معادل livable city است. فرهنگ لغت وبستر، مکان زیست‌پذیر را فضای مناسب برای زیست انسان تعریف می‌کند. زیست‌پذیری همچنان به معنای کیفیت زندگی، استانداردهای زندگی یا خوشبختی عمومی جمعیت که در یک مکان مثل شهر زندگی می‌کنند، تعریف می‌شود (آکولیز، ۲۰۱۲: ۸۵۷-۸۴۹). در فرهنگ انگلیسی آکسفورد livability به معنای داشتن ارزش زندگی و مناسب برای زندگی تعریف شده است و vitality به معنای فعال و پرانرژی بودن (سرزنده‌بودن) است. کوان در فرهنگ اصطلاحات شهرسازی، اصطلاح زیست‌پذیر را «مناسب برای زندگی» و «فراهم‌آورنده کیفیت خوب زندگی» تعریف کرده است شهر زیست‌پذیر، واژه انتزاعی است. مفهوم آن به ضرب‌المثل قدیمی «زیبایی در نگاه ناظر است»<sup>۱</sup> بسیار شباهت دارد؛ بنابراین افراد عقاید متفاوتی درباره شهر زیست‌پذیر دارند. شورتل<sup>۲</sup> (۲۰۰۵) عقیده دارد آنچه به شهر زیست‌پذیر معنا می‌دهد، سطح توسعه‌یافتگی کشور است. این رویکرد به شهر زیست‌پذیر، بر

1 . beauty lise in the eyes of its beholder

2 . Shortell

تعریف تیمر<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۰۵) منطبق است که زیست‌پذیری را کیفیت زندگی تجربه‌شده توسط ساکنان یک شهر تعریف می‌کنند (همان). این شرایط که به اعتقاد بعضی از نویسندگان، مترادف با زیست‌پذیری یا شرایط مناسب برای زندگی است، به‌طور کلی به مجموعه‌ای از ویژگی‌های عینی اشاره دارد که یک مکان را به جایی بدل می‌سازند که افراد تمایل دارند، هم در زمان حال، هم در آینده در آن زندگی کنند (بندرآباد، ۱۳۹۰: ۹۷-۱۰۳). اهمیت زیست‌پذیری، ناشی از افزایش روزافزون آگاهی از الگوهای ناپایدار زندگی و مصرف شهری است که ناسالم و ناپایدارند و در درازمدت موجب کاهش ظرفیت منابع محیطی برای حمایت از جمعیت کره زمین می‌شوند (خراسانی، ۱۳۹۱: ۳۷-۲۹). کارشناسان دیدگاه‌های متفاوتی درباره اهمیت شهر زیست‌پذیر دارند که در ادامه به مهم‌ترین آن‌ها اشاره می‌شود: از یک دیدگاه، شهر زیست‌پذیر طیف کاملی از فعالیت‌ها با ترکیبی از فضاهای اجتماعی در شهرها و نواحی مسکونی به‌صورت جذاب و پرمعنا ایجاد می‌کند. چنین شهری، مکان مطلوب برای کار، زندگی، تعامل و دوست‌داشتن است. این تصور دشوار است که ما شهری پایدار داشته باشیم، بدون آنکه این شهر مورد علاقه شهروندان باشد. در نظرگاهی دیگر، شهر زیست‌پذیر برای ما این تصور را ایجاد می‌کند که جهان زیباتر از چیزی است که ما در آن ساکن هستیم؛ علاوه بر این، یک تعامل مطلوب اجتماعی در محیط شهری ایجاد می‌کند، در تقویت زندگی اجتماعی ساکنانش مشارکت می‌ورزد و برای شهروندان در ساخت زندگی شهری مطلوب، زمینه‌سازی می‌کند. شهر زیست‌پذیر قابلیت آن را دارد که نیازهای متفاوتی را برای تعامل شهروندان برآورده کند. فرصت برای جلسات و فعالیت‌های روزانه در فضاهای عمومی شهر یا نواحی مسکونی و فرصت برای دیدن، شنیدن و تجربه کردن عملکرد مردم در موقعیت‌های مختلف. چنین شهری شهر تواناست که هم مورد علاقه ساکنان و گردشگران و هم قابل زیست لذت‌بخش است و جوهره آن نیز شهر و جامعه خوب است و این‌ها معتقد است افراد در اجتماعاتی که نیازهایشان بهتر برآورده شود شادتر و راضی‌ترند (رادکلیف، ۲۰۰۱ به نقل از خراسانی، ۱۳۹۱: ۳۷-۲۹). چنانکه فلاور و کریستاکیس<sup>۲</sup> (۲۰۰۸) به این نتیجه رسیدند که شهروندان شاد دیگران را نیز شاد می‌سازند. زیست‌پذیری برای اقتصاد نیز مهم است (مردم شاد نیروی انسانی بهتری هستند). زیست‌پذیری برای حکمروایی شهری نیز اهمیت دارد؛ زیرا شهر زیست‌پذیر کارگران و سرمایه‌گذاران، خوب را جذب می‌کند و توسعه فعالیت اقتصادی کلیدی برای توسعه شهری است (اکولیز، ۲۰۱۲: ۴۵۶-۴۴۳).

واژه *Regeneration* در لغت به معنای «بازتولید یا ترمیم طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته» است. درباره پدیده‌های مرتبط با امور انسانی و اجتماعی، این تجدید نسل، ممکن است با تغییرات دفعی و ناگهانی همراه شود یا به‌طور بطئی و آرام باشد؛ بنابراین «مرمت و حفاظت شهری» ای که از شرایط اجتماعی و روح زمانه عقب مانده است، هرگز نخواهد توانست بر مشکلات پیش‌روی خود فائق آید. در حوزه مرمت و حفاظت شهری ابتدا واژه *Regeneration* به‌عنوان معادلی جدید برای *Renewal* به‌کار می‌رفت و خود واجد معنای تازه‌ای نبود؛ اما به تدریج، این واژه در مقابل تبعات منفی «نوسازی شهری»، بار معنایی مثبتی پیدا کرد (گیونت<sup>۳</sup>، ۲۰۱۰: ۱۳۵-۱۲۷). واژه بازآفرینی شهری<sup>۴</sup> در بردارنده معنای ویژه‌ای در ادبیات توسعه شهری است که از اواخر دهه ۱۹۷۰ و اوایل دهه ۱۹۸۰ میلادی به ادبیات مرمت شهری وارد شده است (لیچفیلد<sup>۵</sup>، ۲۰۰۰: ۱۱۱۵-۱۱۰۶). مرور

1. Timmer

2. Fowler and christikis

3. Giont

2. Urban Regeneration

5. Lichfield

نوشته‌های صاحب‌نظران در این زمینه، استفاده از تعبیری همچون: معاصر سازی، بازیابی، تجدید نسل، از نو سربر آوردن و احیا را نشان می‌دهد. از نظر لغوی، این واژه به معنای «تجدید نسل و از نو سربر آوردن است که در نقش خود، نو شدن و به روز آمد شدن را دارد؛ گو اینکه این اقدام می‌تواند شامل شباهت‌های ظاهری سازمان فضایی معاصر با سازمان فضایی کهن باشد، اما رفتارهای سازمانی فضای معاصر و هنجارهای حادث شده از آن‌ها هیچ شباهتی به آنچه از قبل بوده، نخواهد داشت و خود دارای شخصیت و هویتی مستقل است» (حبیبی، ۱۳۸۶: ۷۷-۵۶). رابرتز و سایکز بازآفرینی را این‌گونه تعریف می‌کنند: «بازآفرینی دیدگاه و اقدامی جامع و یکپارچه است که به تشخیص و تحلیل مسائل شهری می‌پردازد و در پی یافتن راه‌حلی برای بهبود شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی محدوده‌ای که مورد تهدید و تغییر قرار گرفته است» (روبرت و اسکای<sup>۱</sup>، ۲۰۰۰: ۴۵-۲۶). فلامکی نیز به واژه باززنده‌سازی شهری اشاره می‌کند. از نظر وی، سخن از اقداماتی در میان است که بتوانند جو شهر را زندگی نو ببخشند، ریشه‌های حیات سرزمینی و درون شهر را به معادله‌ای نو ببرند و پایداری‌اش را میسر بدارند. باززنده‌سازی شهری نه بر مفهوم استمرار زندگی گذشته و روزمره جاری در شهر است، بلکه به مجموعه شرایطی استوار می‌شود که خونی نو را در شریان‌های سنتی و قدیمی یا فرسوده‌شده شهری جاری می‌کند. (فلامکی، ۱۳۸۳: ۱۲۵-۱۱۴). در کل تعریف واژه بازآفرینی شهری به میزان توسعه و پیشرفت کشورها بستگی دارد و می‌تواند اقدام و تصویر یکپارچه و جامعی برای حل مشکلات شهری باشد و به دنبال ایجاد بهبود در پایداری شرایط محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محدوده مورد نظر باشد (گالدینی<sup>۲</sup>، ۲۰۰۵: ۷۵۳-۷۴۲). به‌طور خاص می‌توان گفت از سال ۱۹۸۱ زمانی که مایکل هزلتاین<sup>۳</sup>، مبارزه خود را در جهت حل مشکلات مرکز شهر لیورپول<sup>۴</sup> که به تظاهرات و ناآرامی‌های گسترده‌ای انجامیده بود، آغاز کرد، واژه «تجدید نسل شهری» به‌طور جدی و مستقل مورد استفاده قرار گرفت، البته در حوزه مرمت و حفاظت شهری، واژه «تجدید نسل» را می‌توان با «بازآفرینی شهری» جایگزین کرد (لطفی، ۱۳۹۱: ۱۱۳-۱۰۲).

حاتمی‌نژاد و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهشی با هدف تحلیل شاخص‌های منتخب زیست‌پذیری کالبدی در مناطق کلان‌شهر اهواز پرداختند. نتایج نشان می‌دهد، منطقه ۲ در رتبه اول، منطقه ۱ در رتبه ۲، منطقه ۶ در رتبه ۳، منطقه ۳ در رتبه ۴، منطقه ۸ در رتبه ۵، منطقه ۷ در رتبه ۶ و منطقه ۴ در رتبه آخر (نامطلوب‌ترین) قرار گرفته است. در کل، مناطق هفت‌گانه این شهر از حیث سطح زیست‌پذیری کالبدی در شاخص‌های کیفیت مسکن، زیرساخت، تحرک شهری و شکل شهری متفاوت است، به‌طوری‌که به لحاظ سطح مطلوبیت زیست‌پذیری کالبدی تنها مناطق ۲ و ۱ در سطح مطلوبیت کامل و مناطق ۸، ۳، ۶ و ۴ نامطلوب‌ترین مناطق زیست‌پذیری کالبدی مشخص شد. ارائه راهکارهایی چون بازآفرینی بافت فرسوده شهری، توسعه حمل‌ونقل ارزان و توسعه زیرساخت دسترسی، بهبود ساخت‌وساز گام مؤثری در مسیر زیست‌پذیری کالبدی است. هادوی و همکاران (۱۳۹۶)، در پژوهشی با عنوان «بررسی بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه: منطقه ۱۰ شهر تهران» پرداختند. تحقیق حاضر با شناخت عوامل مؤثر بر ناکارآمدی بافت‌های شهری و ارزیابی میزان پایداری و ناپایداری در منطقه ۱۰ شهر تهران و با استفاده از تکنیک SWOT-QSPM به ارائه راهبردهایی در جهت بازآفرینی پایدار

1 . Roberts and sykes  
2 . Galdini  
3 . Michael Heseltine  
4 . Liverpool

بافت ناکارآمد پرداخته است. در بخش اول (تحقیق کیفی) داده های تحقیق از طریق مطالعه اسنادی و کتابخانه‌ای گردآوری شده و در بخش دوم (تحقیق کمی) از طریق روش پیمایشی جمع آوری شده و با استفاده از ضریب آنتروپی و مدل SWOT مورد تحلیل قرار گرفته است. با توجه به اینکه عوامل متعددی در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری دخیل هستند، در ادامه نتایج کمی تحقیق نیز نشان داد که این منطقه در وهله اول از لحاظ اقتصادی و در مرحله بعد از لحاظ ابعاد اجتماعی و زیست‌محیطی ناپایدار است. ناپایداری ابعاد اقتصادی بافت هست که منجر به ناپایداری دیگر ابعاد بافت شده و در نهایت نمود خود را به صورت ناپایداری کالبدی نشان می‌دهد. یزدانی و همکاران (۱۳۹۶)، در پژوهشی با عنوان «بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد گردشگری پایدار با تلفیق مدل‌های برنامه‌ریزی استراتژیک و تحلیل شبکه (ANP-SWOT) مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خوی» پرداختند. نتایج حاصل نشان می‌دهد راهبردهای ST1، WO2 و ST2 سه راهبرد دارای اولویت هستند. همچنین امتیازهای کسب‌شده نشان می‌دهد در وضعیت فعلی، استراتژی رقابتی با کسب بیشترین امتیاز باید در اولویت و توجه قرار گیرد. شاهرودی و همکاران (۱۳۹۷)، در پژوهشی با عنوان «بررسی راهکارهای بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر برنامه‌ریزی مشارکتی» پرداختند. در این پژوهش این نتیجه حاصل شد که برنامه بازآفرینی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری به دلیل امکان استفاده از ظرفیت‌های قابل توجه و به دلیل احداث مسکن و توسعه دسترسی به خدمات شهری در آن به عنوان یکی از برنامه‌های سیاست توسعه درون‌زای شهری محسوب می‌شود، لیکن تحقق این برنامه به دلیل سرمایه‌گذاری هنگفت مورد نیاز آن، با توجه به سطح گسترده بافت‌های فرسوده، جز مشارکت مردم و بخش غیردولتی امکان‌پذیر نیست. باجانگ و همکاران<sup>۱</sup> (۲۰۱۴)، به پژوهشی با عنوان «نوسازی شهری در کره» پرداختند. نتایج نشان داد که پیگیری همزمان منافع بخش عمومی و خصوصی و دوره طولانی مدت پروژه از جمله عوامل حیاتی موفقیت یادشده است.

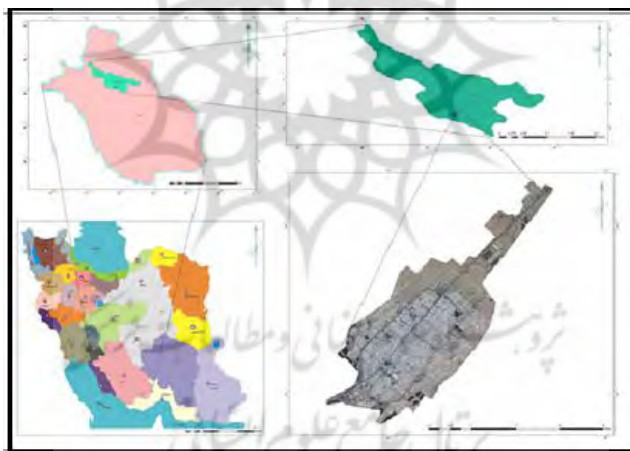
پریمالی و همکاران<sup>۲</sup> (۲۰۱۸)، به طرح زیست‌پذیری شهری و سرمایه اجتماعی پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد که پاسخ‌دادن به نیازهای نو در پیشرفت محله‌های سرمایه اجتماعی، مانند پاسخ‌دادن به نیازهای گروه‌های گوناگون کاربر، پاسخ‌دادن به الگوهای محلی استفاده و نیازهای محله‌های کوچک و بهبود درک محله‌ها، حیاتی است. تسهیلات محلی و امکانات رابطه محله، انگیزه‌ای برای اقامت طولانی مدت را فراهم و تعامل را تسهیل می‌کند که به بهبود سرمایه اجتماعی کمک می‌کند. دسترسی به خدمت با پیاده‌روی و استفاده از وسایل حمل‌ونقل عمومی حائز اهمیت است که درگیر فعالیت‌های اجتماعی می‌شوند، درحالی که محیط فیزیکی ضعیف، عدم دسترسی خدمات و حمل‌ونقل عمومی منفی بر مشارکت در فعالیت‌های اجتماعی و اوقات فراغت تأثیر می‌گذارد. تسهیلات و ساختمان‌ها نقش بااهمیتی در پیشرفت سرمایه اجتماعی در جامعه ایفا می‌کنند و فرصتی برای تعامل اجتماعی فراهم می‌کنند که باعث می‌شود مردم به مدت طولانی در یک منطقه زندگی کنند. بهبود رابطه‌ها فراتر از محله مهم است که برای کمک به حفظ افراد برای اقامت طولانی مدت برای پیشرفت سرمایه اجتماعی کمک کند.

1 . Bae Jeng

2 . Primali

### موقعیت جغرافیایی و تقسیمات سیاسی-اداری ناحیه جغرافیایی مرودشت

ناحیه جغرافیایی مرودشت، بین عرض‌های ۵۱ درجه ۴۴ دقیقه تا ۵۳ درجه و ۳۰ دقیقه طول شرقی و ۲۹ درجه و ۱۵ دقیقه تا ۳۰ درجه و ۵۹ دقیقه عرض شمالی در شهرستان مرودشت، استان فارس قرار گرفته است. این شهرستان در ۴۵ کیلومتری شمال شرق شیراز به روی دشت وسیع و حاصلخیز در ارتفاع ۱۵۹۵ متری از سطح دریا واقع شده است، مرودشت به مرکزیت شهر مرودشت با ۴۶۴۹ کیلومتر مربع، ۸/۳ درصد کل مساحت استان فارس را به خود اختصاص داده است و دومین شهر پرجمعیت استان فارس به‌شمار می‌رود. شهر مرودشت از شمال به شهرهای خرم‌بید و اقلید، از غرب به شهر سپیدان، از جنوب به شهرستان شیراز و از شرق به شهرهای ارسنجان و بوانات محدود می‌شود. شهر مرودشت تقریباً در مرکز استان فارس واقع شده است که کانون گردشگری تخت‌جمشید، نقش رجب، پل خان، بند امیر، کوه چمگان و شهر استخر را پیرامون خود دارد. شهرستان مرودشت از نظر تقسیمات اداری-سیاسی از ۴ بخش مرکزی، سیدان، کامفیروز و درودزن تشکیل شده است. مطابق با سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، برآورد جمعیت مرودشت در نقاط شهری، برابر با ۱۶۳,۲۲۱ نفر شامل ۳۹۴,۱۱۳ مرد و ۷۶۹,۱۰۷ زن بوده است. جمعیت شهرستان مرودشت نیز مجموعاً برابر با ۴۳۴,۳۲۳ نفر شامل ۰۵۵,۱۶۶ مرد و ۳۷۹,۱۵۵ زن بوده است (نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵ توسط مرکز آمار ایران).



شکل ۱. موقعیت شهر مرودشت در سطح کشور، استان و شهرستان

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰)

### یافته‌ها

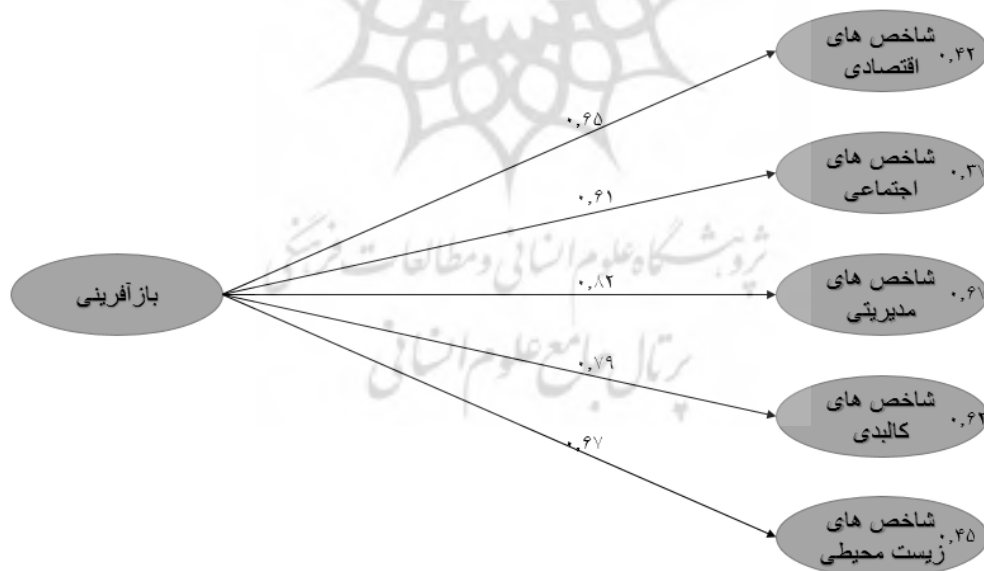
#### ضرایب معناداری Z (مقادیر t-value)

مدل‌سازی معادلات ساختاری به روش حداقل مربعات جزئی به کاربران این امکان را می‌دهد تا از سه طرح وزندهی مدل ساختاری بهره‌بردار: ۱- طرح وزندهی مرکز ثقل، ۲- طرح وزندهی عاملی، و ۳- طرح وزندهی مسیر. با وجود اینکه بین این گزینه‌ها از نظر نتایج اختلاف کمی وجود دارد، طرح وزندهی مسیری رویکرد پیشنهادی است؛ بنابراین از این گزینه استفاده شده است. این طرح وزندهی به بالاترین مقدار ضریب تبیین برای متغیرهای مکنون درون‌زا منجر می‌شود و برای همه روش‌های برآورد و تدوین مدل مسیری پی‌ا.اس قابل استفاده است. علاوه‌براین هنگامی که مدل مسیری دربرگیرنده سازه‌های مرتبه بالاتر است (غالباً مدل‌های مرتبه دوم نامیده می‌شوند)، معمولاً

محققان نباید از طرح وزن دهی مرکز ثقل استفاده کنند. اولین و اساسی ترین معیار، ضرایب معناداری زد<sup>۱</sup> یا همان مقادیر تی<sup>۲</sup> است. برازش مدل ساختاری با استفاده از ضرایب تی به این صورت است که این ضرایب باید از ۱/۹۶ بیشتر باشند تا بتوان در سطح اطمینان ۹۵ درصد معنادار بودن آن‌ها را تأیید ساخت. میزان ضریب تی برای ارتباط بازآفرینی ← شاخص‌های اقتصادی ۱۵/۶۱ و برای ارتباط بازآفرینی ← شاخص‌های اجتماعی ۱۰/۵۴ و برای ارتباط بازآفرینی ← شاخص‌های کالبدی ۲۰/۱۱ و برای ارتباط بازآفرینی ← شاخص‌های مدیریتی ۲۷/۵۸ و برای ارتباط بازآفرینی ← شاخص‌های زیست محیطی ۲/۵۸ است؛ بنابراین چون همگی بزرگ بودن ضریب تی بیشتر از ۱.۹۶ را دارا هستند، شرط مقدار تی برای مدل تحقیق برقرار است.

### معیار R Squares یا R<sup>2</sup>

ضرایب R<sup>2</sup> مربوط به متغیر پنهان درون‌زای (وابسته) مدل است. R<sup>2</sup> معیاری است که نشان از تأثیر یک متغیر برون‌زا بر یک متغیر درون‌زا دارد و سه مقدار ۰/۱۹، ۰/۳۳، ۰/۶۷ به‌عنوان مقدار ملاک برای مقادیر ضعیف، متوسط و قوی R<sup>2</sup> در نظر گرفته می‌شود. مقدار R<sup>2</sup> در جامعه آماری پژوهش برای متغیر درون‌زای شاخص‌های اقتصادی ۰/۴۲، برای متغیر درون‌زای شاخص‌های اجتماعی ۰/۳۷، برای متغیر درون‌زای شاخص‌های کالبدی ۰/۶۲، برای متغیر درون‌زای شاخص‌های مدیریتی ۰/۶۷ و برای متغیر درون‌زای شاخص‌های زیست محیطی ۰/۴۵ است که با توجه به مقدار ملاک‌های آن مناسب است که مناسب بودن برازش مدل ساختاری را تأیید می‌سازد.



نمودار ۱. مقدار R<sup>2</sup> برای متغیر پنهان درون‌زای پژوهش  
(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰)



### معیار حشو و افزونگی<sup>۱</sup>

این معیار نشانگر مقدار تغییرپذیری شاخص‌های یک سازه درون‌زاست که از یک یا چند سازه برون‌زا تأثیر می‌پذیرد و از حاصل ضرب مقادیر اشتراکی<sup>۲</sup> یک سازه درون‌زا در مقدار  $R^2$  مربوط به آن به دست می‌آید. هرچه مقدار حشو بیشتر باشد، نشان از برازش مناسب‌تر بخش ساختاری مدل در یک پژوهش دارد. در مدل پژوهشی این معیار با توجه به متغیر درون‌زای شاخص‌های اقتصادی ۰.۴۱، برای متغیر درون‌زای شاخص‌های اجتماعی ۰.۶۹، برای متغیر درون‌زای شاخص‌های کالبدی ۰.۵۵، برای متغیر درون‌زای شاخص‌های مدیریتی ۰.۴۶، برای متغیر درون‌زای شاخص‌های زیست‌محیطی ۰.۵۹ است.

### برازش مدل کلی (معیار GoF)

معیار مربوط به بخش کلی مدل‌های معادلات ساختاری است. بدین معنی که توسط این معیار، محقق می‌تواند پس از بررسی برازش بخش اندازه‌گیری و بخش ساختاری مدل کلی پژوهش خود، برازش بخش کلی را نیز کنترل کند (داوری و رضازاده، ۱۳۹۲: ۹۷). معیار توسط تننهاوس و همکاران<sup>۳</sup> (۲۰۰۴) ابداع شد و مطابق با مدل زیر محاسبه می‌شود.

$$GoF = \sqrt{Communalities \times R^2}$$

مقادیر اشتراکی نشانه میانگین مقادیر اشتراکی هر سازه است و  $R^2$  نیز مقدار میانگین مقادیر سازه‌های درون‌زای مدل است. وتزلز و همکاران<sup>۴</sup> (۲۰۰۹: ۱۸۷) سه مقدار ۰.۱۰، ۰.۲۵ و ۰.۳۶ را به عنوان مقادیر ضعیف، متوسط و قوی برای مدل معرفی کرده‌اند.

جدول ۱. برازش کلی مدل

سازه‌ها	میانگین مقادیر اشتراکی هر سازه	ضریب تعیین $R^2$
بازآفرینی	۰/۶۱	-
شاخص‌های اجتماعی	۰/۵۷	۰/۳۷
شاخص‌های اقتصادی	۰/۵۵	۰/۴۲
شاخص‌های کالبدی	۰/۶۶	۰/۶۲
شاخص‌های مدیریتی	۰/۶۶	۰/۶۷
شاخص‌های زیست‌محیطی	۰/۵۴	۰/۴۵
GOF	۰/۵۴	

(منبع: نگارنده: ۱۴۰۰)

برازش کلی برای مدل اصلی تحقیق ۰.۵۴ شده است که نشان از برازش قوی مدل است.

1- Redundancy  
2- Communalities  
3- Tenenhaus et al  
4- Wetzels et al

## بررسی فرضیه‌های پژوهش

جدول ۲. نتایج آزمون فرضیات

نتیجه	R2 ضریب تعیین	آماره T	ضریب مسیر $\beta$	فرضیه‌ها	
تأیید	۰/۳۷	۱۰/۵۴	۰/۶۱	←	زیست‌پذیری بافت تاریخی
تأیید	۰/۴۲	۱۵/۶۱	۰/۶۵	←	زیست‌پذیری بافت تاریخی
تأیید	۰/۶۷	۲۷/۵۸	۰/۸۲	←	زیست‌پذیری بافت تاریخی
تأیید	۰/۴۵	۲/۵۸	۰/۶۷	←	زیست‌پذیری بافت تاریخی
تأیید	۰/۶۲	۲۰/۱۱	۰/۷۹	←	زیست‌پذیری بافت تاریخی

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰)

**فرضیه اول: بین شاخص‌های اجتماعی و زیست‌پذیری بافت تاریخی رابطه وجود دارد.**

خروجی مدل با استفاده از ضرایب معناداری نشان می‌دهد که بازآفرینی بر شاخص‌های اجتماعی تأثیر معناداری دارد، با توجه به ضریب مسیر مربوط به این فرضیه نیز می‌توان گفت که میزان این اثرگذاری ۶۱ درصد است. در سطح اطمینان ۹۵ درصد براساس نتایج جدول در بررسی فرضیه تأثیر بازآفرینی بر شاخص‌های اجتماعی چون میزان تی آزمون از میزان حداقل قابل قبول ۱.۹۶ بیشتر است، پس می‌توان نتیجه گرفت فرضیه تأیید شده و دارای تأثیر مثبت و مستقیم است. میزان ضریب تعیین متغیر درون‌زای مدل نیز ۰.۳۷ است.

**فرضیه دوم: بین شاخص‌های اقتصادی و زیست‌پذیری بافت تاریخی رابطه وجود دارد.**

خروجی مدل با استفاده از ضرایب معناداری نشان می‌دهد که بازآفرینی بر شاخص‌های اقتصادی تأثیر معناداری دارد با توجه به ضریب مسیر مربوط به این فرضیه نیز می‌توان در سطح اطمینان ۹۵ درصد براساس نتایج جدول در بررسی فرضیه تأثیر بازآفرینی بر شاخص‌های اقتصادی چون میزان تی آزمون از میزان حداقل قابل قبول ۱.۹۶ بیشتر است پس می‌توان نتیجه گرفت که فرضیه تأیید شده و دارای تأثیر مثبت و مستقیم است. میزان ضریب تعیین متغیر درون‌زای مدل نیز ۰.۴۲ است.

**فرضیه سوم: بین شاخص‌های مدیریتی و زیست‌پذیری بافت تاریخی رابطه وجود دارد.**

خروجی مدل با استفاده از ضرایب معناداری نشان می‌دهد که بازآفرینی بر شاخص‌های مدیریتی تأثیر معناداری دارد. با توجه به ضریب مسیر مربوط به این فرضیه نیز می‌توان گفت که میزان این اثرگذاری ۸۲ درصد است. در سطح اطمینان ۹۵ درصد براساس نتایج جدول در بررسی فرضیه تأثیر بازآفرینی بر شاخص‌های مدیریتی چون میزان تی آزمون از میزان حداقل قابل قبول ۱.۹۶ بیشتر است. پس می‌توان نتیجه گرفت فرضیه تأیید شده و دارای تأثیر مثبت و مستقیم است. میزان ضریب تعیین متغیر درون‌زای مدل نیز ۰.۶۷ است.

### فرضیه چهارم: بین شاخص‌های زیست‌محیطی و زیست‌پذیری بافت تاریخی رابطه وجود دارد.

خروجی مدل با استفاده از ضرایب معناداری نشان می‌دهد که بازآفرینی بر شاخص‌های زیست‌محیطی تأثیر معناداری دارد با توجه به ضریب مسیر مربوط به این فرضیه نیز می‌توان گفت که میزان این اثرگذاری ۶۷ درصد است. در سطح اطمینان ۹۵ درصد براساس نتایج جدول در بررسی فرضیه تأثیر بازآفرینی بر شاخص‌های زیست‌محیطی چون میزان تی آزمون از میزان حداقل قابل قبول ۱.۹۶ بیشتر است، پس می‌توان نتیجه گرفت که فرضیه تأیید شده و دارای تأثیر مثبت و مستقیم است. میزان ضریب تعیین متغیر درون‌زای مدل نیز ۰.۴۵ است.

### فرضیه پنجم: بین شاخص‌های کالبدی و زیست‌پذیری بافت تاریخی رابطه وجود دارد.

خروجی مدل با استفاده از ضرایب معناداری نشان می‌دهد که بازآفرینی بر شاخص‌های کالبدی تأثیر معناداری دارد، با توجه به ضریب مسیر مربوط به این فرضیه نیز می‌توان گفت که میزان این اثرگذاری ۷۹ درصد است. در سطح اطمینان ۹۵ درصد براساس نتایج جدول در بررسی فرضیه تأثیر بازآفرینی بر شاخص‌های کالبدی چون میزان تی آزمون از میزان حداقل قابل قبول ۱.۹۶ بیشتر است، پس می‌توان نتیجه گرفت که فرضیه تأیید شده و دارای تأثیر مثبت و مستقیم است. میزان ضریب تعیین متغیر درون‌زای مدل نیز ۰.۶۲ است.

### نتیجه‌گیری

نتایج حاصل نشان داد که بُعد اجتماعی و فرهنگی حیات در بافت فرسوده، بر میزان رضایتمندی ساکنان از بافت، افزایش انگیزه‌های سکونت و ماندگاری جمعیت اثرگذار است و در بهبود شرایط زیست افراد نقش مهمی ایفا می‌کند. این بُعد از حیات بافت‌های فرسوده، با وجود اهمیت بالا، در سال‌های اخیر به دنبال نزول ارزش‌های شهری و مدنی، به شدت تضعیف شده و بروز چنین وضعیتی روند فرسودگی بافت را تشدید کرده است. همچنین که وضعیت اقتصادی و فعالیتی در بافت فرسوده، بارزترین آثار را بر نحوه حیات بافت و پویایی و سرزندگی آن بر جای می‌گذارد؛ از این رو، لازم است به فرصت‌های موجود در این زمینه به‌طور گسترده توجه شود. مؤلفه‌های اقتصادی، در بافت فرسوده شهر مرودشت که پهنه‌های فعال و پویایی از نظر اقتصادی را شامل می‌شود، از اهمیت و اثرگذاری بیشتری برخوردار است. امروزه به سبب فقدان هماهنگی در ارکان نظام برنامه‌ریزی، اقدامات بخشی از سوی نهادها و تصدی‌گری و تداخل وظایفشان در فقدان نگاه جامع به امر برنامه‌ریزی شهری منجر به ناکارآمدی‌های بی‌شماری در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی شهرها شده است. این در حالی است که محدودیت منابع و زمان برای رفع ناکارآمدی‌ها، چالشی مضاعف را موجب شده که بدون شک در صورت عدم تغییر در رویکرد و رویه‌های حاضر، آینده پرمخاطره‌ای را می‌توان برای شهرها متصور شد. بافت فرسوده، قسمتی از بافت شهری را شامل می‌شود که با معضلات و مشکلات متعددی از ابعاد مختلف مواجه است؛ از این رو، مدیریت این پهنه‌ها به‌عنوان نهاد اداره‌کننده امور شهر باید با در نظر گرفتن این مسائل و درک پیچیدگی روابط میان ابعاد مختلف حیات در بافت فرسوده سازمان یابد. در این صورت، می‌توان زمینه‌های زوال شهری را در این پهنه‌ها زدود و حیات و سرزندگی را به آن بازگرداند. از آنجایی که هدف بازآفرینی شهری، برقراری امر توسعه در بافت‌های شهری است، با نزدیک شدن به مفاهیم معاصر توسعه که آن را امری یکپارچه و بی‌شمار تلقی می‌کند، اهمیت پایداری در مدیریت شهری نوین با توجه به برداشت از پدیده فرسودگی افزون می‌شود. با چنین برداشتی، می‌توان فرسودگی را ناپایداری در همه ابعاد

دانست که شدت و ماهیت آن می‌تواند بسته به ویژگی‌ها و شرایط بافت و محله مورد نظر متفاوت باشد. امروزه، بازآفرینی شهری، موضوعی جهانی است و به شکلی گسترده، داشتن یک برنامه بازآفرینی شهری مؤثر، به یکی از مهم‌ترین راهکارها برای همه شهرهای جهان تبدیل شده است که می‌خواهند از توسعه افقی و گسترده دست بکشند و توسعه درونی و متراکم را ایجاد کنند. توجه به بافت‌های بازمانده از توسعه شهر که بخش مهمی از آن‌ها در کشور ما بافت فرسوده نامگذاری شده‌اند و حل مشکل عقب‌ماندگی آن‌ها، یکی از مهم‌ترین معضلات پیش‌روی کل شهرهای جهان و به ویژه کشورهای در حال توسعه است و بازآفرینی شهری، به‌عنوان بخشی از راه‌حل جبران این عقب‌ماندگی، در نظر گرفته می‌شود. بازآفرینی شهری، یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، مقتدرسازی و روان‌بخشی شهری را دربرمی‌گیرد. بازآفرینی شهری به مفهوم احیای تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده‌شدن شهر است. مشارکت عمومی از مهم‌ترین اصول و مقدمات موفقیت در بازآفرینی شهری است. برقراری مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری نیازمند حمایت قانونی است و باید برای آن چارچوبی حقوقی در نظر گرفته شود که ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و کالبدی را دربرگیرد. در این میان استفاده از الگوی مدیریتی خوب در جهت بازآفرینی بافت شهری می‌تواند اقدامی مؤثر در جهت پیشبرد اهداف موفق سازمان‌ها و نهادهای مرتبط با بهسازی و نوسازی بافت فرسوده باشد.

نتایج همچنین نشان داد که محیط طبیعی، بستر توسعه پهنه‌های شهری محسوب می‌شود و ارتباط تنگاتنگی میان نحوه حیات شهر و فعالیت‌های شهروندان و کیفیت‌های زیست‌محیطی وجود دارد. بافت فرسوده نیز مانند سایر قسمت‌های شهری، بر محیط طبیعی شهری و پیراشهری اثرگذار است و از آن نیز به‌شدت تأثیر می‌پذیرد. این ارتباط دوسویه باید به نحوی تنظیم شود که در بافت فرسوده در راستای ارتقای کیفیت بافت، از فرصت‌های طبیعی بهترین استفاده صورت گیرد؛ به‌طوری‌که موجب افت کیفیت محیطی و کاهش توان خودپالایی طبیعی محیط‌زیست نشود. فرسودگی از بُعد کالبدی و کارکردی، بارزترین نمود فرسودگی در بافت‌های فرسوده محسوب می‌شود. سهم عمده‌ای از ساختمان‌های موجود در این پهنه‌ها، از نظر کالبدی وضعیت نامناسبی دارند. این وضعیت، موجب افت انگیزه‌های سکونت در بافت‌های فرسوده و کاهش ایمنی در این پهنه‌ها شده است. از طرفی، نبود تطابق میان ساختار بافت و نیازمندی‌های روز جامعه نیز موجب افت کارآمدی بافت در پاسخگویی به نیازمندی‌های ساکنان و فرسودگی کارکردی در این پهنه‌ها شده است. بافت‌های فرسوده به‌دلیل مشکلات و محدودیت‌هایی همچون ناهمخوانی کالبدی و فعالیتی، وجود عناصر ناهمخوان شهری و کمبود سرانه برخی کاربری‌های جمعیتی و عدم تعلق حس به مکان و فضا شده و زمینه‌های لازم را برای آسیب‌های اجتماعی فراهم آورده است؛ از این‌رو، رویکردهای مداخله‌گرایانه‌ای همچون بازآفرینی رویکردی نو برای تولید سازمان فضایی منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و بازتعریف روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد، در بررسی این مسائل به‌کار گرفته می‌شود. بازآفرینی شهری به مفهوم احیای تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده‌شدن شهر است. موضوعی با ابعاد کالبدی و غیرکالبدی که ابعاد اجتماعی و فرهنگی را نیز شامل می‌شود؛ از این‌رو یک وجه در بازآفرینی شهری و توسعه درون‌زای بافت‌های فرسوده، تلاش در جهت ایجاد تعادل و هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی در این بافت‌ها آن هم با استفاده از پویای اجتماعی مردم و مشارکت آن‌هاست. مشارکت شهروندی به‌عنوان یکی از طرح‌های مؤثر در بهبود زندگی شهری از جمله اقدامات مفید و مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری است. امروزه موضوع مشارکت مردمی در طرح‌ها و برنامه‌های شهری، بسیار

قابل توجه است و این موضوع در خصوص بافت‌های قدیمی و فرسوده که موضوع اصلی آن شناخت نیازهای ساکنان به‌منظور برنامه‌ریزی برای ادامه زندگی در بافت و احساس تعلق ساکنان به آن است، نسبت به پروژه‌های منفرد، از اهمیت بالاتری برخوردار است. نتایج تحقیقات انجام‌شده توسط شمعی و همکاران (۱۳۹۴)، در مقاله‌ای با عنوان تحلیل زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان و احمدی (۱۳۹۶)، در مقاله‌ای با عنوان بررسی تأثیرات مشارکت اجتماعی بر بازآفرینی بافت فرسوده شهری در ایران همخوانی دارد؛ بنابراین پیشنهاد می‌شود ارتقای کیفیت زیست و احیای حیات مدنی و زمینه‌سازی برای ماندگاری جمعیت بومی افزایش؛ ظرفیت جمعیت‌پذیری حیا و تقویت حیات مدنی در محدوده بافت فرسوده؛ تشویق و ترغیب حضور ساکنان در بافت و احیا و تقویت حیات در فضاهای شهری سنتی؛ رفع معضلات اجتماعی و تقویت حس تعلق و روحیه جمعی ساکنان؛ استفاده از توان ساکنان در اداره امور محل سکونت خود و دخالت‌دادن آن‌ها در تصمیم‌گیری برای رفع مشکلات و معضلات بافت فرسوده؛ تبدیل بافت فرسوده تاریخی به یک مرکز فرهنگی، اجتماعی، گردشگری در مقیاس ملی و فراملی و احیای ارزش‌های فرهنگی و تاریخی و هویتی موجود در این محدوده؛ شناسایی، احیا و باززنده‌سازی محورها و پهنه‌های تاریخی و فرهنگی؛ افزایش سطح رفاه و امکان برخورداری از امکانات و تسهیلات رفاهی برای ساکنان بافت؛ بارگذاری جمعیتی با رویکرد استفاده بیشینه از ظرفیت‌های جمعیت‌پذیری مسئولان مربوط توجه و دقت بیشتری کنند. پیشنهاد می‌شود تجدید حیات و تقویت ساختار اقتصادی و نظام فعالیت بافت فرسوده متناسب با ظرفیت‌ها و قابلیت‌های موجود در محدوده شهر مرودشت تقویت ساختار و افزایش سطح تعاملات و مبادلات اقتصادی در سطح بافت فرسوده؛ احیا و تقویت فعالیت‌های اقتصادی سنتی به‌ویژه در زمینه صنایع دستی؛ افزایش انگیزه‌های حضور و فعالیت در سطح بافت با تزریق فعالیت‌های اشتغال‌زا؛ تقویت و احیای نقش‌های مهم اقتصادی پیشین و موجود در محدوده بافت فرسوده در حوزه‌های تاریخی فرهنگی، صنعتی؛ بازرگانی؛ ساماندهی و پالایش عملکردهای نامناسب اقتصادی در سطح بافت اعم از فعالیت‌های اقتصادی متمرکز و سیال؛ زمینه‌سازی در جهت جلب حداکثر مشارکت نهادهای دولتی و عمومی به‌ویژه بانک‌ها، در جهت ارتقای توان اقتصادی ساکنان بافت فرسوده شهر مرودشت شهرداری‌ها و سازمان‌های وابسته به آن دقت و توجه بیشتری کنند.

## منابع

احمدی، زینب، ۱۳۹۶، بررسی تأثیرات مشارکت اجتماعی بر بازآفرینی بافت فرسوده ی شهری در ایران، دومین کنفرانس ملی یافته‌های نوین پژوهشی و آموزشی عمران معماری شهرسازی و محیط زیست ایران، تهران.

<https://civilica.com/doc/689884>

بستانی‌پور، لیلا، (۱۳۸۲)، ارزیابی وضعیت فضایی و استقرار فضاهای آموزشی شهر مرودشت با کمک GIS، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، گروه جغرافیا.

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/9e01daf65560a8f232cd01b5d4f02455>

بندرآباد، علیرضا. (۱۳۹۰). شهر زیست‌پذیر از مبانی تا معنا، چاپ اول، تهران: انتشارات آذرخش. غلامحسین دولت آبادی.

<https://www.gisoom.com/book/1781287/%DA%A9%D8%AA%D8%A7%D8%A8-%D8%B4%D9%87%D8%B1-%D8%B2%DB%8C%D8%B3%D8%AA-%D9%BE%D8%B0%DB%8C%D8%B1-%D8%A7%D8%B2-%D9%85%D8%A8%D8%A7%D9%86%DB%8C-%D8%AA%D8%A7-%D9%85%D8%B9%D8%A7%D9%86%DB%8C/>

حاتمی نژاد، حسین؛ مدانلو جویباری، مسعود؛ اخوان حیدری، کورش. (۱۳۹۸). تحلیل فضایی زیست‌پذیری کالبدی کلان شهر اهواز، فصلنامه برنامه‌ریزی و توسعه کالبدی، دانشگاه پیام نور، دوره چهارم، شماره ۱، صص ۱۱-۲۳.

[DOR: 10.30473/PSP.2019.5828](https://doi.org/10.30473/PSP.2019.5828)

حیبی، محسن؛ مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۶). مرمت شهری، تهران: انتشارات دانشگاه تهران. پرویز ناتل خان لری.

<https://markaketab.com/product/%D9%85%D8%B1%D9%85%D8%AA-%D8%B4%D9%87%D8%B1%DB%8C-%D9%86%D8%B4%D8%B1-%D8%AF%D8%A7%D9%86%D8%B4%DA%AF%D8%A7%D9%87-%D8%AA%D9%87%D8%B1%D8%A7%D9%86/>

خراسانی، محمدمین. (۱۳۹۱). تبیین زیست‌پذیری روستاهای پیرامون شهری با رویکرد کیفیت زندگی (مطالعه موردی شهرستان ورامین)، پایان‌نامه، کارشناسی ارشد، برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران.

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/>

داوری، علی و رضازاده، آرش. (۱۳۹۲). مدل‌سازی معادلات ساختاری، جهاد کشاورزی.

[DOI:10.30495/JOM.2023.1994464.1103](https://doi.org/10.30495/JOM.2023.1994464.1103)

زنگی آبادی، علی، و مویدفر، سعیده. (۱۳۹۰). رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش‌باده‌گیری شهر یزد. معماری و شهرسازی آرمان شهر، دکتر مصطفی بهزادفر، (۹)۵، ۲۹۷-۳۱۴.

[SID. https://sid.ir/paper/202449/fa](https://sid.ir/paper/202449/fa)

سحرخیز، رضا (۱۳۹۵) سنجش میزان زیست‌پذیری در بافت فرسوده شهری (مورد مطالعه منطقه ۱۶ محله باغ آذری)، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، مجتمع دانشگاهی ولیعصر (عج)، دانشکده ادبیات و علوم انسانی.

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/b9fc96c3c2bc1fecc837dd2a1a2bb246>

سلطان‌زاده، علی. (۱۳۸۸). بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در فرایند احیای بافت فرسوده محله تربیت شهر، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز.

<https://ganj.irandoc.ac.ir/#/>

شاهرودی، مجید؛ علایی، صمد؛ رجبی، مجید؛ عظیمی‌راد، حمید. (۱۳۹۷). راهکارهای بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر برنامه‌ریزی مشارکتی، هشتمین کنفرانس بین‌المللی حسابداری و مدیریت و پنجمین کنفرانس کارآفرینی و نوآوری‌های باز.

<https://civilica.com/doc/676498/>

شفیعی دستجردی، محمد. (۱۳۹۲). نوسازی بافت‌های فرسوده و ضرورت تغییر نگرش در تهیه و اجرای طرح‌های نشریه باغ نظر شماره جامع و تفصیلی ۲۴، صص ۱۰۴-۹۱.

<https://www.sid.ir/fa/Journal/ViewPaper.aspx?ID=183383>

شماعی، علی؛ ساسان‌پور، فرزانه؛ سلیمانی، محمد؛ احدنژاد روشنی، محسن. (۱۳۹۴). تحلیل زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دانشگاه تهران، دوره چهل‌وهشتم، شماره ۴، صص ۷۹۹-۷۸۳.

[DOR 10.22059/JHGR.2016.53481](https://doi.org/10.22059/JHGR.2016.53481)

صفایی پور، مسعود، و زارعی، جواد. (۱۳۹۶). برنامه ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (نمونه موردی: محله جولان شهر همدان). آمایش جغرافیایی فضا، دانشگاه گلستان، (۲۳)۷، ۱۳۵-۱۴۹.

[SID. https://sid.ir/paper/251099/fa](https://sid.ir/paper/251099/fa)

صفایی پور، مسعود، و زارعی، جواد. (۱۳۹۶). برنامه ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (نمونه موردی: محله جولان شهر همدان). آمایش جغرافیایی فضا، دانشگاه گلستان، (۲۳)۷، ۱۳۵-۱۴۹.

<https://sid.ir/paper/251099/fa>

فلامکی، محمد منصور. (۱۳۸۳). سیری در تجارب مرمت شهری از ونیز تا شیراز، تهران: نشر فضا. صاحب امتیاز دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.

<https://www.ketabium.com>

لطفی، سهند. (۱۳۹۱). تبارشناسی بازآفرینی شهری از بازسازی تا نوزایی، انتشارات آذرخش، چاپ اول. صاحب امتیاز، غلامحسین دولت آبادی.

<https://www.gisoom.com/book/1872882/%DA%A9%D8%AA%D8%A7%D8%A8-%D8%AA%D8%A8%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D9%86%D8%A7%D8%B3%DB%8C-%D8%A8%D8%A7%D8%B2%D8%A2%D9%81%D8%B1%DB%8C%D9%86%DB%8C-%D8%B4%D9%87%D8%B1%DB%8C-%D8%A7%D8%B2-%D8%A8%D8%A7%D8%B2%D8%B3%D8%A7%D8%B2%DB%8C-%D8%AA%D8%A7-%D9%86%D9%88%D8%B2%D8%A7%DB%8C%DB%8C/>

نصیری، الهه. (۱۳۹۲). تحلیل ناپایداری مکانی-فضایی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهر تهران). فصلنامه مدیریت شهری، سازمان شهرداری ها و دهیاریهای کشور، شماره ۳، صص ۲۶۹-۲۸۰.

<https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=188442>

هادوی، فرامرزی؛ پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی‌اکبری، اسماعیل. (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران)، فصلنامه آمایش محیط، دانشگاه آزاد اسلامی واحد ملایر، دوره دهم، شماره ۳۷، صص ۱۶۷-۱۹۴.

[http://ebtp.malayeriau.ac.ir/article\\_532963.html](http://ebtp.malayeriau.ac.ir/article_532963.html)

یزدانی، محمدحسن؛ حاضری، صفیه؛ ده‌زاده سیلابی، پروین. (۱۳۹۶). بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد گردشگری پایدار با تلفیق مدل‌های برنامه‌ریزی استراتژیک و تحلیل شبکه (ANP- SWOT) مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خوی، نشریه گردشگری شهری، دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران، دوره چهارم، شماره ۱، صص ۴۱-۵۶.

<https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?ID=357552>

## References

Alcoez .f (2012). Summary of the Livability Ranking and Overview, prepare for.

<https://graphics.eiu.com/upload/liveability2011.pdf>

Bae Jeng, H., Song, A., Park, H. Y., & Kim, M. (2014). A study on urban regeneration policy change in Korea. International Planning History Society Proceedings, 18(1), 961-970.

<https://doi.org/10.7480/iphs.2018.1.2743>

Diamond, J. and et al (2010). Urban Regeneration Management: International Perspective, Translated by. Mojtaba Rafieean (2013). Tehran University Publication, Tehran: 739-728.

<https://www.routledge.com/Urban-Regeneration-Management-International-Perspectives/Diamond-Liddle-Southern-Osei/p/book/9780415807722>

Doyle, C. (2005). Sustainability, urban regeneration and Social inclusion, Sustainable: 1343-1351.

<https://www.witpress.com/Secure/elibrary/papers/SPD05/SPD05131FU2.pdf>

Fowler, J. H., & Christakis, N. A. (2008). Dynamic spread of happiness in a large social network: longitudinal analysis over 20 years in the Framingham Heart Study. Bmj, 337.

<https://doi.org/10.1136/bmj.a2338>

Galdini, Rosanna (2005). Urban Regeneration process: the case of Geneva, an example o integrated urban development approach department of sociology and science.742-753.

[https://www.econstor.eu/bitstream/10419/117623/1/ERSA2005\\_426.pdf](https://www.econstor.eu/bitstream/10419/117623/1/ERSA2005_426.pdf)

Giont, Benoit (2010). "Urban Regeneration in Europe7 State of the art and Perspectives" Department of Civil and Environment Engineering, Chalmers University, Goteborg.127-135.

<https://www.semanticscholar.org/paper/Urban-regeneration-in-Europe%3A-State-of-the-art-and-Ginot/549f0842523239c5b6ef06314c83177372446770>

Habibi, K. and Pourahmad, A. and Meshkini, A. (2007). Old Urban zones renovation and improvement, 1st Publication, Kordestan University Publication and Urban Development and Revitalization Organization (UDRO), Tehran: 497-502 [In Persian].

Lichfield, D (2000). the context of urban regeneration, urban regeneration sage1106-1115.

[https://books.google.com/books/about/Urban\\_Regeneration.html?id=oR7006MayFAC](https://books.google.com/books/about/Urban_Regeneration.html?id=oR7006MayFAC)

Primali, Paranagamage, Andrew, Price F, Simon, Austin (2018). URBAN DESIGN AND SOCIAL CAPITAL: LESSONS FROM A CASE STUDY IN BRAUNSTONE, LEICESTER, The Third World Construction Symposium 2016: Sustainability and.

[https://www.researchgate.net/publication/316551178\\_URBAN\\_DESIGN\\_AND\\_SOCIAL\\_CAPITAL\\_LESSONS\\_FROM\\_A\\_CASE\\_STUDY\\_IN\\_BRAUNSTONE\\_LEICESTER\\_URBAN\\_DESIGN\\_AND\\_SOCIAL\\_CAPITAL\\_LESSONS\\_FR\\_OM\\_A\\_CASE\\_STUDY\\_IN\\_BRAUNSTONE\\_LEICESTER](https://www.researchgate.net/publication/316551178_URBAN_DESIGN_AND_SOCIAL_CAPITAL_LESSONS_FROM_A_CASE_STUDY_IN_BRAUNSTONE_LEICESTER_URBAN_DESIGN_AND_SOCIAL_CAPITAL_LESSONS_FR_OM_A_CASE_STUDY_IN_BRAUNSTONE_LEICESTER)

Roberts, P. W. and Sykes, H (2000). Urban Regeneration: A hand book, London433-415.

<https://sk.sagepub.com/reference/urban-regeneration>

Rogers, Richard G. (1993). Toward and Urban Renaissance, Translated by Mohammad S. Izadi (2014). Tehran University Publication, 576-563. [In Persian]

Shortell, S. M., Schmittiel, J., Wang, M. C., Li, R., Gillies, R. R., Casalino, L. P., ... & Rundall, T. G. (2005). An empirical assessment of high-performing medical groups: results from a national study. Medical Care Research and Review, 62(4), 407-434.

<https://doi.org/10.1177/10775587052773>

Tenenhaus, M., Amato, S., & Esposito Vinzi, V. (2004, June). A global goodness-of-fit index for PLS structural equation modelling. In Proceedings of the XLII SIS scientific meeting (Vol. 1, No. 2, pp. 739-742).

[https://www.researchgate.net/profile/Michel-Tenenhaus-2/publication/284462849\\_A\\_global\\_goodness-of-fit\\_index\\_for\\_PLS\\_structural\\_equation\\_modelling/links/5658334908aeafc2aac2895f/A-global-goodness-of-fit-index-for-PLS-structural-equation-modelling.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Michel-Tenenhaus-2/publication/284462849_A_global_goodness-of-fit_index_for_PLS_structural_equation_modelling/links/5658334908aeafc2aac2895f/A-global-goodness-of-fit-index-for-PLS-structural-equation-modelling.pdf)

Teng Chey, K., (2012), "The CLC framework for livable and sustainable cities", Urban Solutions, 1: 60-74.

<https://www.clc.gov.sg/docs/default-source/urban-solutions/urb-sol-iss-1-pdfs/researchandreports-the-clc-framework-for-liveable-and-sustainable-cities.pdf>

Timmer Vanessa and Nola- Kate S, (2005): "the world urban forum 2006 Vancouver"

Wetzels, M., Odekerken-Schröder, G., & VanOppen, C. (2009). Using PLS path modeling for assessing hierarchical construct models: Guidelines and empirical illustration. MIS quarterly: 177-195.

[DOI:10.2307/20650284](https://doi.org/10.2307/20650284)

Wheeler, (2001). Planning Sustainable and livability cities, Stephen: 101-93.

[https://www.academia.edu/38632874/Planning\\_for\\_Sustainability\\_Creating\\_livable\\_equitable\\_and\\_ecological\\_communities](https://www.academia.edu/38632874/Planning_for_Sustainability_Creating_livable_equitable_and_ecological_communities)

working group discussion paper internation center for sustainable cities.

<https://docplayer.net/39873474-Vancouver-working-group-discussion-paper.html>

Yang, B., Xu, T., & Shi, L. (2017). Analysis on sustainable urban development levels and trends in China's cities. Journal of Cleaner Production, 141, 868-880.

<https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2016.09.121>