

## Research Paper

## Develop a conceptual model for achieving sustainable urban regeneration from a futuristic perspective

Najmeh Izadfar <sup>1\*</sup>, Elham Izadfar <sup>2</sup>

1. Master of Geography and Urban Planning, Vazvan Payame Noor University, Isfahan, Iran

2. Master of Geography and Urban Planning, Vazvan Payame Noor University, Isfahan, Iran

Received: 2021/08/13

Accepted: 2021/09/25

PP: 27- 44

Use your device to scan and read the article online

**Keywords:**

Conceptual model, urban regeneration, sustainable urban regeneration, futures studies.

**Abstract**

In recent decades, the rapid growth of urbanization has brought about problems and complexities that the consequences of this phenomenon are the intensification of the rate of spatial-physical changes in cities and the inefficiency of urban textures. This trend of population increase, decline of social status, disorder in spatial-physical, economic and functional organization in urban neighborhoods that play a key role in urban life and decline; resulted in. In addition, dysfunctional tissues, as the smallest cell and the most important factor in the sustainability of urban life, play a very important role in the future of the city. Therefore, the need to pay attention to the future perspective of these tissues causes the stability of neighborhoods and ultimately the stability of the whole city. In recent years, the approach of sustainable urban regeneration with integrated economic, social, cultural, physical and environmental goals in order to improve the quality of life in dysfunctional context in connection with the whole city has entered the field of restoration and protection. Therefore, this study with the aim of developing a conceptual framework and presenting the dimensions and criteria of sustainable reproduction using futurology method tries to use a descriptive method and content analysis as well as reviewing theories related to reproduction and research done with this approach, a comprehensive view. Of its dimensions and criteria. Findings show that many theories have done so far, each of which has proposed principles and criteria for achieving sustainable regeneration, among which Peter Roberts theory has selected because of its comprehensiveness and relevance to the research goal.

**Citation:** Najmeh Izadfar, Elham Izadfar. (2021). **Develop a conceptual model for achieving sustainable urban regeneration from a futuristic perspective.** Journal Urban Environmental Policy, Vol 1, No 1, shiraz, PP 27- 44.

**DOI:****Corresponding author:** Najmeh Izadfar**Address:** Professor of Geography and Urban Planning, Vazvan Payame Noor University, Isfahan, Iran**Tell:** +989138765279**Email:** najmaizadfar@gmail.com

## Extended Abstract

### Introduction:

The city is like a living thing that has undergone numerous physical, social, economic, environmental, etc. changes in its life cycle over time (Stewart, ۲۰۰۴: ۶۳). Urban development in the late twentieth century was accompanied by the growth of the urbanization process without planning; This has led to the inefficiency of the city over time and the subsequent process of destruction and erosion of old structures that can no longer meet the current needs of society (Poorahmad, ۲۰۱۰: ۷۶-۸۰). The urban regeneration approach with an integrated, comprehensive and operational policy is a set of measures that create positive, lasting changes, create, improve and improve the quality of dysfunctional urban structures, and ultimately lead to the final solution of urban problems and achieve progress. Becomes sustainable, economic, physical, social and environmental (Izadi, ۲۰۱۰: ۱۷). Since dysfunctional tissues are part of the urban subsystem, instability in these neighborhoods leads to urban instability. On the other hand, these neighborhoods, which are among the vital nuclei of the urban future, cannot be eliminated, so by planning, these vital nuclei can be made sustainable. The futures studies approach, as a methodological method, can clarify the perspective of these neighborhoods by considering the past and present situation. In this approach, we prepare for the unpredictable by avoiding surprise in the face of the onslaught of future changes, and it is a tool that gives man the opportunity to look at the future as he pleases (Pedram and Azgoli). ۲۰۰۹: (۵)

### Research Methods

The present study is applied in terms of purpose and descriptive and analytical in terms of method. In this study, by reviewing the theoretical foundations and views of thinkers and their experiences in relation to issues related to sustainable urban regeneration, tries to provide a conceptual model for achieving sustainable regeneration from a futuristic perspective in dysfunctional context. It is

compiled on the method of futurology. Therefore, this research is in the field of qualitative-documentary research.

### Findings

Summary of regeneration theories; Represents the theoretical perspective of research and the link between concepts, theories and methods related to research and tries to use analytical approaches and methods. In the studies related to regeneration and its approaches (physical, social, economic, environmental) and the relationship with sustainability and its dimensions (social, economic, environmental), the key concepts of sustainable urban regeneration are: process and comprehensive approach with comprehensiveness. And integration, paying attention to the dimensions of sustainability (economic, social, environmental), paying attention to social and economic factors, paying attention to physical and environmental factors, increasing the role of public participation and stakeholders, improving the living standards of citizens and paying attention to urban spaces.

According to the theory of Peter Roberts, Sustainable urban regeneration is inherently an interventionist activity. When traditional forms of intervention are applied, the acceptance of a new intervention to avoid past economic mistakes and failures becomes increasingly desirable for everyone. This theory is interested in organizational movement in the field of urban change management. From Roberts' point of view, regeneration can be viewed from the following angles:

- as an interventionist activity;
- As an activity that involves various sectors from government to private and public;
- As an activity that has the ability to make fundamental changes in its organizational structure, to be able to react to economic, social, environmental and political changes;
- As a way to mobilize collective efforts and pave the way for agreeing on appropriate solutions;
- Defined as a way to determine policies and activities designed to improve the conditions of urban areas and develop the necessary

organizational structures for support to achieve the goals.

### Conclusion

In the final summary of the theoretical foundations of the research, urban regeneration with different policies and approaches such as urban regeneration is body-based, culture-based, economics-based and conservation-based. Finally, with the introduction of the paradigm of sustainability and the concepts of sustainable development, the final approach called urban regeneration with a focus on sustainable development (sustainable urban regeneration) has entered the field of action. Inefficient tissues is involving by numerous problems over time, while numerous regeneration projects have been undertaken, but the number of dysfunctional zones has not only not decreased but also increased. Therefore, in this study, the selected approach is sustainable urban regeneration using Peter Roberts's theory in four physical, social, economic and environmental dimensions. The reason for choosing this theory is due to the comprehensiveness of this theory compared to other theories. In fact, Peter Roberts' theory is a comprehensive and multifaceted approach to improving the quality of urban life with three main components of sustainability, namely the environment, society and the economy in order

to improve the quality of life. This study with a new perspective using the approach of sustainable urban regeneration, which is the latest comprehensive and recent approach, seeks to identify the factors and processes affecting the future of sustainable regeneration of dysfunctional tissue. Achieve sustainable regeneration scenarios for that texture. Therefore, the findings of this study and what was obtained from the existing theories about sustainable urban regeneration is to pay attention to the dysfunctional urban context with a new approach to sustainable urban regeneration that can in addition to stabilizing and improving economic, social, physical and biological conditions. Inefficient tissue environment also increases the sustainability of metropolitan areas. In this research, the perspective of regeneration is stable. In other words, if in metropolitan areas, four dimensions of sustainable regeneration are considered together, they can actually lead the whole city towards sustainability. Otherwise, without considering these four dimensions together, we will see the continuation of the unstable state of the present time, which has a beautiful shape but is worn out and inefficient from within. In order to achieve a sustainable regeneration approach using Futures Studies method, a conceptual model of research has presented. In future researches, based on the presented conceptual model, the index and then the item can be defined and using the questionnaire technique, to evaluate and measure sustainable urban regeneration in the future horizon of the dysfunctional context of a specific study area.

## تدوین مدل مفهومی تحقق بازآفرینی پایدار شهری از منظر آینده پژوهی

دکتر نجمه ایزدفر<sup>۱\*</sup>، دکتر الهام ایزدفر<sup>۲</sup>

۱- مدرس جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور وزوان، اصفهان، ایران.

۲- مدرس جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور وزوان، اصفهان، ایران.

### چکیده

در دهه‌های اخیر رشد شتابان شهرنشینی، معضلات و پیچیدگی‌هایی را به همراه آورده است که از پیامدهای این پدیده، شدت یافتن ضریب آهنگ تغییرات فضایی- کالبدی شهرها و ناکارآمدی بافت‌های شهری می‌باشد. این روند افزایش جمعیت، افت منزلت‌های اجتماعی، نابسامانی در سازمان فضایی- کالبدی، اقتصادی و کارکردی را در محله‌های شهری که نقش اساسی در حیات و زوال شهر دارند؛ منجر شده است. علاوه بر این بافت‌های ناکارآمد، به عنوان کوچکترین سلول و مهمترین عامل در تداوم حیات شهری نقش بسیار مهمی را در آینده شهر دارند. از اینرو لزوم توجه به چشم انداز آینده این بافت‌ها، سبب پایداری محلات و در نهایت پایداری کل شهر می‌شود. در سال‌های اخیر رویکرد بازآفرینی پایدار شهری با اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، فیزیکی و محیطی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در بافت ناکارآمد در پیوند با کل شهر یا به عرصه مرمت و حفاظت گذاشته است. لذا این پژوهش با هدف تدوین چارچوب مفهومی و ارائه ی ابعاد و معیارهای بازآفرینی پایدار با استفاده از روش آینده پژوهی سعی بر آن دارد با روش توصیفی و تحلیل محتوا و همچنین بررسی نظریات مربوط به بازآفرینی و پژوهش‌های انجام گرفته شده با این رویکرد، دیدی جامع از ابعاد و معیارهای آن داشته باشد. یافته‌ها نشان می‌دهد تا کنون نظریات بسیاری با این موضوع انجام شده که هر کدام اصول و معیارهایی برای تحقق بازآفرینی پایدار پیشنهاد شده است که در این میان نظریه پیتر رابرتز به دلیل جامع بودن و در رابطه بودن با هدف پژوهش انتخاب می‌شود.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۵/۲۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۷/۰۳

شماره صفحات:



### واژه‌های کلیدی:

بازآفرینی شهری، بازآفرینی پایدار شهری، آینده پژوهی، مدل مفهومی.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

\* نویسنده مسئول: دکتر نجمه ایزدفر

نشانی: استاد حق التدریس جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور وزوان، اصفهان، ایران.

تلفن: ۰۹۱۳۸۷۶۵۲۷۹

پست الکترونیکی: najmaizadfar@gmail.com

## مقدمه :

تدوین کنندگان منشور جهانی آمستردام (۱۹۷۵) نیز خواستار تغییرات وسیع در موازین قانونی و مقررات اجرایی مداخله در بافت های فرسوده شهری شدند و منشور آن در سال ۱۹۳۱، با روندی تکاملی به تدریج از انحصار نگاه صرف به جنبه های هنری خارج و توجه به تک بناها به عنوان اثری منحصر به فرد به مجموعه مسائل اجتماعی، اقتصادی در بناها در بافت های قدیمی و فرسوده شهر سرعت بخشیدند. در ایران روند نوسازی مراکز شهری در ادوار مختلف تاریخی نمایانگر الگوهای مختلفی اعم از جراحی های شهری- مثله کردن بافت قدیمی شهر- مداخله ی اولیه در بافت های شهری و احداث خیابان های عمود برهم در دوره رضا شاه (۲۰-۱۳۰۰) تا نوسازی بزرگ مقیاس دوره محمدرضا شاه (۱۳۵۷-۱۳۲۰) و الگوهای نوسازی- بهسازی در بعد از انقلاب اسلامی (۱۳۸۵-۱۳۵۷) بوده است. آنچه مسلم است، روند احیای بافت های مراکز شهری در ایران بعد انقلاب اسلامی چشمگیرتر از گذشته در قالب طرح ها، قوانین و برنامه های عمرانی دنبال شده است، که هر کدام از این تلاش ها متأثر از شیوه ی نگرش و شرایط حاکم بر آن دوره ی زمانی بوده است (Naraghi, 2000: 21).

هر کدام از پژوهش های صورت گرفته در بازآفرینی پایدار بافت ناکارآمد شهری، مؤلفه هایی را برای سنجش و ارزیابی آن مد نظر قرار گرفته است، ولی تا کنون مدلی جامع در باره تحقق بازآفرینی پایدار شهری از منظر آینده پژوهی ارائه نشده است. لیکن پژوهش حاضر برای اولین بار به ارائه مدلی جامع در رویکرد بازآفرینی پایدار شهری در ارتباط با آینده پژوهی می پردازد.

## مبانی نظری:

رشد شتابان شهرنشینی با گسترش بی رویه کالبدی و استقرار نامتعادل جمعیت در مراکز شهری همراه بوده است. در فرایند این رشد بی سابقه جمعیت و شهرنشینی شتابان، بافت های ناکارآمد شهری گسترش یافتند. در خصوص تعریف ناکارآمدی تعاریف مختلفی آمده که اکثر مواقع بر جنبه خاصی همچون ابعاد کالبدی تاکید گردیده است؛ اما امروزه اغلب محققان و برنامه ریزان مفهوم ناکارآمدی شهری را افول شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، بافت شهری و یا به عبارت دیگر ناکارآمدی در تمام جنبه ها دانسته اند که دارای روابط متقابلی با یکدیگر هستند و بر یکدیگر تاثیر گذارند (Bahrainy & Aminzadeh, 2007:118). عوامل اصلی مشکلات بافت های ناکارآمد را می توان در چهار بعد، عوامل کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی تقسیم کرد. جدول ۱، به طبقه بندی مشکلات کلیدی نواحی ناکارآمد شهری اشاره کرده است.

شهر همانند موجود زنده ای است که در گذر زمان در چرخه زیستی خود دچار تغییرات متعدد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و غیره شده است (Stewart, 2004:63). توسعه شهر در اواخر دهه های قرن 20 با رشد فرایند شهرنشینی و بدون برنامه ریزی همراه بوده؛ که این امر به مرور زمان ناکارآمدی شهر و به دنبال آن روند تخریب و فرسایش بافت های قدیمی را به همراه داشته که دیگر توان پاسخگویی به نیازهای کنونی جامعه را ندارد (Collection of rules and regulations for sustainable urban regeneration, 2015: 81) گذرا به سیر تحول و تکامل سیاست های مداخله طرح های فرادست، در بافت های هدف بهسازی و نوسازی شهر، دهه 1950 را با رویکرد بازسازی، دهه 1960 مرمت شهری با نگرش باز زنده سازی (تجدید حیات شهری)، دهه 1970 مرمت شهری با نگرش نوسازی، دهه 1980 نگرش توسعه مجدد یا بازآفرینی اقتصاد مدار، دهه 1984 نظریه توسعه پایدار، دهه 1990 میلادی بازآفرینی شهری و از دهه 2000 تا کنون رویکرد بازآفرینی پایدار شهری مطرح کرده است (Pooramad. 2010: 76-80). رویکرد بازآفرینی شهری با سیاست یکپارچه و جامع نگر و عملیاتی، مجموعه اقداماتی است که با ایجاد تغییرات مثبت و پایدار باعث به وجود آمدن، بهبود و ارتقا کیفی بافت های ناکارآمد شهری می شود و در نهایت موجب حل نهایی مسایل شهری و دستیابی به پیشرفت های پایدار، اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و محیطی می شود (Izadi, 2010: 17). از آنجایی که بافت های ناکارآمد، جزئی از زیر سیستم شهری می باشد، ناپایداری در این محلات، ناپایداری شهر را به همراه می آورد. از سویی دیگر نمی توان این محلات که جزو هسته های حیاتی آینده شهری هستند را حذف نمود بنابراین با برنامه ریزی برای آینده می توان این هسته های حیاتی را به پایداری رساند و در نتیجه شهر را پایدار ساخت. رویکرد آینده پژوهی، به عنوان شیوه و روش شناختی می تواند با در نظر گرفتن وضعیت گذشته و حال چشم انداز این محله ها را برای ما روشن کند. در این رویکرد با جلوگیری از غافلگیر شدن در برابر هجوم های سرسام آور تغییرات آینده برای امور غیر پیش بینی آماده می شویم و ابزاری است که به انسان فرصت می دهد تا با نگاهی فاعلانه آینده را چنان که خود می پسندد، بنگارد (Pedram and Azgoli, 2009: 5).

## پیشینه پژوهش:

در کنگره گوینو در سال ۱۹۶۰ اولین بار به صورت رسمی به مرمت، حفاظت و بهسازی بافت های ناکارآمد شهری توجه شد. جدول ۱- طبقه بندی مشکلات کلیدی بافت های ناکارآمد شهری

## تدوین مدل مفهومی تحقق بازآفرینی پایدار شهری از منظر آینده پژوهی

شناسه	مشکلات ناکارآمدی
کالبدی	- بافت ارگانیک یا اندام واره؛
	- بافت فشرده و ریزدانه؛
	- بافت کوتاه مرتبه؛
	- ناپایداری فیزیکی به ویژه در مواجهه با سوانح طبیعی از جمله زلزله؛
	- فقدان فضاهای عمومی یا وجود فضاهای عمومی تجهیز نشده؛
	- فقدان یا کمبود فضاهای سبز؛
	- شرایط بهداشتی؛ ساختارهای فیزیکی نامناسب برای استفاده جاری؛
	- سطوح بالای فضاهای تجاری و مسکونی خالی؛
	- کمبود نواحی اوقات فراغت؛
	- زیر ساخت های خدمات و حمل و نقل؛
	- انزوا به علت موانع فیزیکی - طبیعی یا اقتصادی - اجتماعی؛
	- شبکه ارتباطی ناکارآمد به لحاظ ظرفیت کم شبکه و کمبود تاسیسات و تجهیزات ترافیکی؛
	- شبکه ارتباطی با عرض کم و نفوذپذیری نازل؛
- فقدان تجهیزات شهری از جمله: آب، برق، گاز و تلفن؛	
- وجود نارسایی در تجهیزات شهری.	
اجتماعی	- پایین بودن منزلت اجتماعی
	- اسکان غیر رسمی یا بالا بودن نسبت استیجار به ملکی بودن مکان
	- شیوع ناهنجاری های اجتماعی
	- نرخ بالا بیکاری؛
	- مشکلات مرتبط با یکپارچگی مهاجرین زیاد یا گروه های اقلیت قومی؛
	- کم آموزی و دسترسی پایین آموزشی و کیفیت پایین مدارس و آموزش های شغلی؛
- سطح پایین همکاری های اجتماعی؛	
- کشمکش های اجتماعی منجر به بزهکاری و جرم.	
اقتصادی	- عدم انگیزه لازم جهت سرمایه گذاری در بافت از سوی بخش خصوصی؛
	- رکود فعالیت همراه با افزایش فعالیت های کاذب همچون دستفروشی و غیره
	- پایین بودن ارزش اقتصادی زمین و مسکن؛
	- انزوای اقتصادی؛
	- پیوستگی ناچیز در درون فعالیت های اقتصادی منطقه ای و سطح گسترده شهر، وابستگی به بخش صنعتی در حال افول؛
	- وابستگی به سرمایه گذاری از بیرون، فقدان جاذبه برای سرمایه گذاران بخش خصوصی، توسعه دهندگان و بانک ها؛
	- عدم اطمینان یا چند پارگی مالکیت زمین؛
- کاهش ارزش زمین، فرصت های شغلی و نیروی کار محدود برای مردم ساکن در درون نواحی ناکارآمد شهری .	
زیست محیطی	- کیفیت نازل محیطی به جهت آلودگی و فقدان بهداشت عمومی؛
	- فقدان سیستم دفع فاضلاب؛
	- نقصان در جمع آوری و دفع زباله های شهری؛
	- تراکم ساختمانی بالا به همراه فقدان فضاهای باز و سبز،
	- آلودگی خاک و آب و هوا،
	- مشکلات مرتبط با بهسازی اراضی متروکه و ناکارآمد صنعتی،
	- آلودگی های ناشی از صنایع و ترافیک (شامل آلودگی صوتی)؛
- وجود نارسایی در سیستم دفع آبهای سطحی.	

ماخذ: (3: Ghahramani, 2011. NUIER, 2005: 12 و Completed by Writers' Studies, 2021)

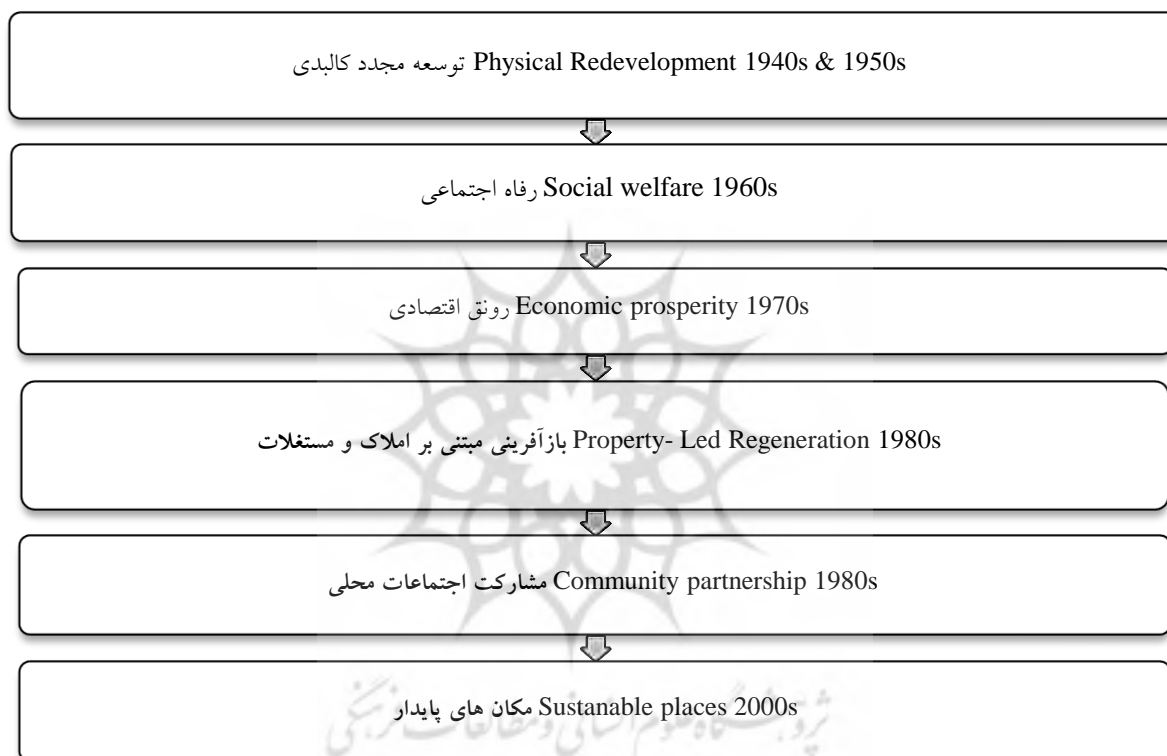
مختلف تفسیر شده و مورد استفاده قرار گرفته است .  
(Aryana, 2012: 17) به طور کلی بازآفرینی شهری به دنبال  
حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم  
و در حال اضمحلال در شهرهاست (Poorahmad, 2010: 89).

مفهوم بازآفرینی شهری<sup>۱</sup> در بسیاری از کشورهای توسعه یافته  
در پاسخ مرتبط با ناکارآمدی و افت شهری، به عنوان یک روش  
یا رهیافت مداخله معرفی و اجرا شده است (Batey, 2000). اما  
این مفهوم، بسته به سطح توسعه یافتگی هر کشور، به شیوه های

<sup>1</sup> Urban Regeneration

«انتقاد از ساخت و سازهای دارای یک نوع کاربری به جای کاربری های متعدد»، «توجه به اقدام های کیفی به موازات اقدام های کمی»، «مشارکت گروه های اجتماعی»، «توجه به محیط زیست»، «پاسخ به پدیده صنعت زدایی»، «خدماتی شدن و تجدید ساختار کالبدی- کارکردی»، «تاکید بر توسعه از درون» (همان، ۹۰). «تاکید خاص بر مقیاس محلی»، «کنش متقابل میان انسان و مکان زندگی» و غیره مشهود می باشد (Hajipour, 2007: 16). در شکل ۱، سیر تکاملی سیاست های بازآفرینی از آغاز تاکنون آمده است:

شکل ۱- سیر تکاملی سیاست های بازآفرینی شهری



ماخذ: (Colantonio & Dixon, 2011).

این فرایند به بازآفرینی فضا و مکان می انجامد (Toopchi, 2010: 3). به عنوان یک راه حل برای دستیابی به سرزندگی اقتصادی، برابری اجتماعی و سلامت اکولوژیکی برای حل معضلات پیچیده و چند بعدی در شهرها است (Agyman, 2005). طبق شکل ۲، بازآفرینی پایدار شهری شامل مجموعه ای از رویکردها به شرح ذیل می باشد:

بازآفرینی شهری ارتباطی مستقیمی با عرصه و قلمرو عمومی دارد (کارمونا و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۱۹) و سیاستی جامع و در برگیرنده برنامه های ارتقای کیفی بافت های شهری با اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (Izadi, 2010: 75). به صورت بلند مدت و راهبردی می باشد (Roberts, Peter and Syke, 2014: 15). این مفهوم مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی، اجرای آن از طریق برنامه های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکرد است (Poorahmad, 2010: 89). در این رویکرد «توجه به حفظ ارزش های فرهنگی»، «حفظ ثروت های بومی و تاریخی»،

بازآفرینی پایدار شهری، ۲ به عنوان یک رهیافت جامع نگرانه در ساخت شهر پایدار، توسعه پایدار و بازآفرینی شهری را در کنار هم قرار داده است. این رویکرد نوعی فرایند حل مساله شهر را دنبال می کند که در آن هم نسل های حاضر و هم آینده برای دستیابی به استانداردهای کیفیت زندگی مدنظر قرار می گیرند (Roberts and Skyes, 2000: 28). رهیافت بازآفرینی پایدار شهری تلاشی جامع و یکپارچه برای به زندگی برگرداندن بافت ها و مناطق رو به زوال است. این فرایند از متوقف شدن فرایند فرسودگی و تبدیل

شکل ۲ - بازآفرینی پایدار شهری



ماخذ: (Authors' Studies, 2021)

در واقع بازآفرینی پایدار شهری مفهومی است که بر دو اصل استوار است: ۱- اهمیت به مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و محیطی. ۲- توانمند سازی گروه های ذینفع برای شرکت در فرایند تصمیم گیری از طریق توسعه چشم انداز همگانی که دانش و تجربیات متخصصان مختلف شهری و نیازها و خواسته های اجتماعات محله ای را در هم می آمیزند (School of Build, 2006). مولفه های بازآفرینی پایدار شهری در جدول ۳، به اختصار آمده است:

جدول ۳- مولفه ها بازآفرینی پایدار شهری

ابعاد رویکرد	بعد اقتصادی	بعد اجتماعی	بعد کالبدی	بعد زیست محیطی	اندیشه و رویدادهای موثر
رویکرد بازآفرینی پایدار شهری	-تأثیر مقوله اقتصاد خلاق -تأثیر رویکردهای یکپارچه در مسائل اقتصادی -تأثیر ادغام اقتصاد و فرهنگ و صنایع فرهنگی	-تقویت نقش مردم در طراحی و اجرای طرح ها و پایدار شدن آن ها -تقویت نهادهای مدنی و مشارکت های مردمی در طراحی و اجرا -تأثیر رویکردهای یکپارچه در مسائل اجتماعی	-استفاده از زمین های قهوه ای و بازیافت آن ها -استفاده بهینه از سرمایه های کالبدی	-تشدید تأثیر بحث های زیست محیطی در طرح های توسعه شهری و توسعه مجدد بازیافت زمین های محدوده های شهری	-تأثیر پارادایم پایدار توسعه پایدار -تداوم تغییرات ساختار اقتصادی تأثیر اقتصادی خلاق بر اندیشه های موقت شهری -تأثیر اندیشه های نوشهرسازی، شهر فشرده و رشد هوشمند -تقویت و تسلط رویکردهای یکپارچه

ماخذ: (Mofidi, 2014)

شهری مطرح گردید (Pirzadeh et al. 2008: 18) آینده پژوهی، مشتمل بر مجموعه تلاش هایی است که با استفاده از تجزیه و تحلیل منابع، الگوها و عوامل تغییر و یا ثابت به تجسم آینده های بالقوه و برنامه ریزی برای آنها می پردازد (Slaughter, 2002: 22). بنابراین هنر آینده پژوهی این است

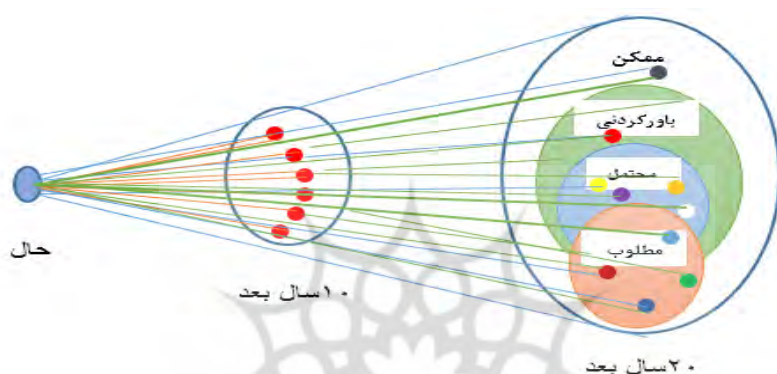
وضع موجود هر پدیده ای دارای یک سازمان و یا ساختار می باشد که بر اساس آن ساختار آینده های مختلفی می تواند برای آن پدیده شکل گیرد اما این که کدام آینده اتفاق می افتد برای محقق نامشخص است. در این ارتباط، آینده پژوهی<sup>۳</sup> به عنوان ابزاری جهت رسیدن به بازآفرینی پایدار برای مواجهه با مشکلات آینده

<sup>3</sup> Futures studies



روشی است که به محقق کمک می کند تا آینده رفتار رویدادهای کنونی را بر اساس تغییر در ساختار فعلی پیش بینی کند. لذا با آینده پژوهی می توان علل تغییر را شناخت به عبارتی آینده پژوهی می تواند راهی برای خروج از وضعیت ناپایداری در بازآفرینی بافت های هدف شهری باشد چرا که برای برنامه ریزی روند یک پدیده، علاوه بر شناخت گذشته و وضعیت حال، باید آینده آن پدیده را هم مورد بررسی قرار داد. البته این آینده، ذهنی و بر اساس نظر متخصصان است و با اعتماد بر نظر آنها وضعیت تحول پدیده در آینده ترسیم می شود.

که می گوید بر اساس چه آرایش هایی از عناصر چه آینده یا آینده هایی اتفاق می افتد و یا ممکن است اتفاق بیفتد و این حالات سناریوها مختلف هستند. آینده پژوهی، رابطه بین آینده های ممکن، قابل باور و محتمل عموم و خصوص مطلق فرض می گردد. بدین معنا که، آینده های محتمل بخشی از آینده های قابل باور و آینده های محتمل بخشی از آینده های ممکن است (Golparvar, 2011: 87). اهداف آینده پژوهی را می توان به اختصار، کشف یا ابداع، بررسی، ارزیابی، پیشنهاد آینده های ممکن، محتمل و مرجع دانست (Academy of Sciences Studies Center, 2014: 221) بنابراین آینده پژوهی تکنیک و



شکل ۳- دامنه آینده ها در افق برنامه ریزی  
 ماخذ: (Zali, 2011: 41)

تدوین می شود. لذا این پژوهش در حیطه پژوهش های کیفی- اسنادی قرار می گیرد.

### بحث و یافته ها:

جمع بندی نظریات بازآفرینی؛ نشان دهنده چشم انداز نظری پژوهش و حلقه اتصال بین مفاهیم، نظریات و روش های مرتبط با پژوهش است و در آن سعی بر استفاده از رویکردها و روش های تحلیلی است. در جدول ۳، عناوین کلی نظریه، مفاهیم، ابعاد، اهداف و راهبرد استخراج شده است.

جدول ۴: مولفه ها و ویژگی های بارز رویکرد بازآفرینی شهری

عنوان	مفهوم	منبع
	می بایست تعادلی بین ارتقای رقابت های اقتصادی، ادغام و انسجام اجتماعی و مناقشات مسائل زیست محیطی برقرار گردد.	EC,2006
	هرگونه طرح بازآفرینی می بایست به تمایلات و سیاست های اقتصادی- اجتماعی پایدار و واقعی مرتبط با مسائل گسترده تری توجه داشته باشند.	Hopkins et al, 1997
نظریه	اصل روابط انسانی همسایگی در امر بهسازی و بازآفرینی موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی	جین جیکوینز: 2007: 128 Pakzad.
	رمز انعطاف پذیری در طرح ها را در پایداری آنها می داند و رمز رسیدن به پایداری را در ارتباط با محیط پیرامون می داند	ریچارد راجرز، 2007: 53 Habibi and Maghsoodi.

## تدوین مدل مفهومی تحقق بازآفرینی پایدار شهری از منظر آینده پژوهی

Roberts, 2000	بازآفرینی پایدار شهری می بایست تاکید خاصی بر ترویج فعالیت های اقتصادی و مشاغل جدید داشته باشد که کیفیت محیطی را ارتقا می بخشد. این امر می تواند از طریق اتخاذ رویکرد مدرنیزه کردن اکولوژیکی محقق شود	
Colantonio and Dixon, 2011	این مساله دارای اهمیت است که معلوم گردد چگونه از دهه ۹۰ برنامه های بازآفرینی، تحرک فعالیت های اقتصادی و حفاظت زیست محیطی را با سرزندگی اجتماع محلی و واحد همسایگی در مرکز توجه تحلیل ها هستند	
Ng, M.K,2005	بالا رفتن کیفیت زندگی، اصولا از شاخص های بسیار مهم بازآفرینی پایدار شهری می باشد. مشکلات فزاینده اجتماعی در محله های محروم و آسیب پذیر به سوی «کشف مجدد اجتماع محلی» و نوعی مشارکت جدید که نه تنها شامل شراکت بخش خصوصی و دولتی باشد بلکه سازمان های داوطلب و مردم را شامل گردد	
Roberts. 2000: 19	بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می گردد. بازآفرینی شهری، عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری بینجامد به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی بافت دستخوش تغییر را به وجود آورد	
Gibson & Kocabas,2001	بازآفرینی شهری یک رویکرد جامع، یکپارچه و کل نگر است که سه هدف اقتصاد، برابری و محیط را در بر می گیرد	
Hemphill et al, 2004	بازآفرینی پایدار شهری توسعه مجددی است که تاثیرات بلند مدت پایدار ایجاد نماید و در عین حال به مسائل اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی توجه داشته باشد. این مساله چشم انداز بلند مدت سه ستون پایداری را در بر می گیرد که در قلب و هسته اصلی بحث قرار گرفته است.	
LUDA,2003	در بازآفرینی پایدار شهری گونه های جدید نهادی شکل می گیرند که تلاش می کنند برنامه های بازآفرینی اجتماع مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد ذینفع را شامل گردد بسط و توسعه دهند. رویکرد بازآفرینی پایدار شهری یک راهبرد یکپارچه از فرآیند تصمیم سازی را ارائه می دهد که فراگیر، رقابت آمیز و از لحاظ محیطی پایدار است.	تعاریف
Turok,2004,111	بازآفرینی شهری در جوهره و ذات خود بر آن است تا با شرکت دادن ساکنین و دیگر ذینفعان و ذی نفوذان: با در بر گرفتن اهداف و فعالیت ها و با کار مشترک بین تمامی ذی مدخلان، طبیعت مکان را تغییر دهد.	
سند «چارچوب جامع باز آفرینی شهری پایدار» وزارت راه و شهرسازی	بازآفرینی پایدار شهری فرآیند توسعه ای همه جانبه در عرصه های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده ها و محله های هدف در پیوند با کل شهر است	
Roberts,2000	نیم رخ های موجود اقتصادی (مانند ساختار اقتصاد بومی، راه های کسب درآمد، اشتغال و بیکاری و تولید محلی و ارتباط اقتصادی با دیگر مناطق)، اجتماعی (مانند تحلیل دغدغه ها و نگرانی های اجتماعی، محرومیت ها، توانایی و قابلیت ها، استعداد مردمی، نژادی و دیگر موضوعات مهجور مانده) و محیطی (مانند کیفیت فیزیکی شهر، کیفیت زیر ساخت ها، منابع طبیعی در حال استفاده، مدیریت پساب، آلودگی، ریخت شناسی زمین و مناظر شهری)	
Urban Task Force, 1999	لزوم توجه به زمینه های اقتصادی و اجتماعی شهری به منظور پایدار کردن نوسازی و بازآفرینی شهری	ابعاد
Detr,2000	محافظت موثر از محیط زیست. پیشرفت های اجتماعی که نیاز همه را برآورده کند. استفاده از منابع طبیعی.	
Odpm,2006	هشت جز جامعه پایدار: اجتماعی و فرهنگی، زیست محیطی، عدالت، حکمروایی، خدمات، مسکن و محیط انسان ساخت، حمل و نقل و ارتباطات.	
DETR,2000	بازآفرینی پایدار تصویری مثبت ایجاد می کند تصویری از یک اجتماع قوی و متعادل به وجود می آورد که از لحاظ اقتصادی قابل رقابت، از لحاظ اجتماعی منسجم و از لحاظ محیطی پایدار می باشد.	چشم انداز و اهداف
Ng, M.K,2005	بازآفرینی شهری می تواند ابزاری موثر برای ارتقای پایداری و تقویت کلان سطح کیفیت زندگی باشد.	

## تدوین مدل مفهومی تحقق بازآفرینی پایدار شهری از منظر آینده پژوهی

OPDM,2003	<p>جوامع پایدار مکان هایی هستند که مردم می خواهند در حال و آینده در آن ها زندگی کنند. آن ها نیازهای ساکنین موجود و آینده را بر طرف می سازند و به محیط زیست توجه دارند و در کیفیت بالای زندگی سهم دارند. دارای طراحی خوب و ایمنی هستند و فرصت های برابر و خدمات خوب برای همه ارائه می دهند.</p>
Roberts,2000	<p>بازآفرینی شهری قصد دارد که نیروها و عوامل مختلفی را که موجب انحطاط شهری می شوند شناسایی کرده و پاسخ مثبت و پایداری فراهم آورد که به بهسازی دائمی کیفیت زندگی شهری بینجامد.</p>
تاسون (Farrokh Zanozi. 2001: 8)	<p>تراکم زیاد جمعیت برای احیای واحدهای تجاری و فضاهای عمومی و بازیابی ارزش اقتصادی املاک</p>
سیته (Habibi et al. 2007: 24)	<p>-ساماندهی فضاهای شهری از طریق راه حل های تزئینی شهری -ارتباط و هماهنگی فضایی موجود بین بنا و محیط اطراف</p>
لینچ (Shamaei. 2006: 195)	<p>برنامه ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان</p>
کریستوفر الکساندر (Poorjafar. 2009: 15)	<p>-ایجاد نظم ارگانیک اندام واره یا سازمانمند -استفاده گسترده از مشارکت مردم</p>
(Ayini, and Ardestani. 2009: 50-52)	<p>-ایجاد انگیزه موثر بین مالکان، سازندگان و سرمایه گذاران غیر دولتی -ایجاد فضای اعتماد آفرین برای مشارکت مالکان، به نوسازی و یا مشارکت در امر نوسازی و رفع موانع قانونی موجود</p>
Roberts,2000	<p>-محیطی: اقدامات زیست محیطی، مصرف بهینه انرژی، مدیریت پساب، افزایش کیفیت فضای سبز -کالبدی: رسیدگی به قیمت مسکن و کیفیت آن، حمل و نقل، ساخت مجدد مراکز شهری -اجتماعی: ارتقا و بهبود وضعیت آموزشی، بهداشتی، برنامه های محیطی بومی، طرح ریزی نقشه های مردم رهبر، نوسازی محلات درونی -اقتصادی: حمایت از بنگاه های اقتصادی موجود، تنوع اقتصادی، حمایت از موسسات جدید، بهبود زیر ساخت ها</p>

ماخذ: (Khakpour. 2015).

بر اساس مطالب گرد آوری شده از جدول مطالب فوق، به مفاهیم کلیدی بازآفرینی پایدار شهری، می توان به صورت جدول ۴، دست یافت.

### جدول ۵: مفاهیم کلیدی در بازآفرینی پایدار شهری

ردیف	مفاهیم کلیدی	منبع
۱	فرآیند و رویکردی فراگیر با جامعیت و یکپارچگی	(Habibi and Maghsoodi. 2011: 48), (Lotfi. 2012:48), (Document "Comprehensive Framework for Sustainable Urban Reconstruction" of the Ministry of Roads and Urban Development: Sahizadeh and Izadi, quoted by Roberts .۲۰۰۰).
۲	توجه به ابعاد پایداری (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی)	Richard Rogers (Bahraini. 2014: 32), (Habibi and Maghsoodi. 2011: 53) (LUDA,2003)• (Roberts and Skyes, 2000).
۳	توجه به عوامل اجتماعی و اقتصادی	(Roberts and Skyes, 2000), (Colantonio and Dixon, 2011), (Gibson & Kocabas, 2001), (Hemphill et al, 2004), (Urban Task Force, 1999),( Detr, 2000),( DETR.2000) , (Document "Comprehensive Framework for Sustainable Urban Reconstruction" of the Ministry of Roads and Urban Development: Sahizadeh and Izadi, quoted by Roberts .۲۰۰۰).

۴	توجه به عوامل کالبدی و زیست محیطی	(Document "Comprehensive Framework for Sustainable Urban Reconstruction" of the Ministry of Roads and Urban Development: Sahizadeh and Izadi, quoted by Roberts .۲۰۰۰), (Roberts, 2000), (Colantonio and Dixon, 2011)
۵	افزایش نقش مشارکت مردمی و ذی نفعان	Christopher Alexander (Ayini, and Ardestani. 2009: 50-52), (Roberts, 2000) ،(Colantonio and Dixon, 2011),(Ng, M.K,2005),(Shamaei. 2006: 195) ,(LUDA,2003),(Turok,2004,111).
۶	ارتقا سطح زندگی شهروندان	(Document "Comprehensive Framework for Sustainable Urban Reconstruction" of the Ministry of Roads and Urban Development: Sahizadeh and Izadi, quoted by Roberts .۲۰۰۰), (Roberts, 2000), (Ng, M.K, 2005 ), (OPDM, 2003).
۷	توجه به فضاهای شهری	(Bahraini, 2014: 32) ,Citeh (Pourjafar. 2009: 15) , (Habibi and Maghsoodi. 2007: 46)

ماخذ: (Khakpour. 2015)

سازمانی در زمینه مدیریت تغییرات شهری علاقمند است. از دیدگاه رابرتز به بازآفرینی می توان از زوایا ذیل نگریست:

- به عنوان فعالیتی مداخله گرایانه؛
- به عنوان فعالیتی که بخش های مختلف از دولتی گرفته تا خصوصی و مردمی را درگیر می کند؛
- به عنوان فعالیتی که توانایی اعمال تغییرات اساسی را در ساختار سازمانی خود داشته باشد، تا بتواند در مقابل تغییرات اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سیاسی واکنش نشان دهد؛
- به عنوان روشی برای بسیج تلاش های جمعی و زمینه سازی برای توافق بر روی راه حل های مناسب؛
- به عنوان روشی برای تعیین سیاست ها و فعالیت های طراحی شده به قصد بهبود شرایط مناطق شهری و توسعه ساختارهای سازمانی لازم برای پشتیبانی به جهت نیل به اهداف تعریف شده است.

همانگونه که پیش تر بیان شد؛ بازآفرینی پایدار شهری نگرش و اقدام جامع و یکپارچه برای هدایت روند رشد شهرها در جهت پاسخگویی به چالش های برآمده از تغییرات ایجاد شده و جهت برآوردن نیازهای نسل جدید دانست به نوعی که در نهایت، ضمن پیشگیری و حل مشکلات شهری، به یک پیشرفت و بهبود پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی منجر شود. همچنین این سیاست در برگزیده و تعیین کننده یک چشم انداز و چارچوب راهبردی یکپارچه و بلندمدت، منعطف و زمینه گرا برای توسعه و حفاظت توأمان است (Habibi. 2016: Iran Civil Engineering and Improvement Organization Meeting). بر اساس نظر رابرتز، اثرات و راهبردهای سیاست

در مطالعات انجام شده در ارتباط با بازآفرینی و رویکردهای آن (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی) و ارتباط با پایداری و ابعاد آن (اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی) مفاهیم کلیدی بازآفرینی پایدار شهری عبارتند از: فرآیند و رویکردی فراگیر با جامعیت و یکپارچگی، توجه به ابعاد پایداری (اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی)، توجه به عوامل اجتماعی و اقتصادی، توجه به عوامل کالبدی و زیست محیطی، افزایش نقش مشارکت مردمی و ذینفعان، ارتقا سطح زندگی شهروندان و توجه به فضاهای شهری.

بر اساس نظریه پیتر رابرتز؛ بازآفرینی پایدار شهری در ذات خود یک فعالیت مداخله گرانه است. زمانی که به شکل سنتی انواع مداخله اعمال شدند، پذیرش یک مداخله جدید برای دوری از اشتباهات و ناکامی های اقتصادی گذشته، به طور روز افزون مطلوب همگان قرار می گیرد. اساسا این نظریه، به حرکت

دسترسی و خدمات منطقه و کیفیت طراحی شهری دربرمی گیرد. از سیاست های نوسازی در بعد کالبدی که به ویژه در بافت های ناکارآمد ایران از اهمیت قابل ملاحظه ای برخوردار است، موضوع ایمن سازی ابنیه ناپایدار در برابر مخاطرات طبیعی و به ویژه زلزله ، حل مسائل مرتبط با ناکارآمدی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب با آن می باشد (Andalib. 2017: 8).

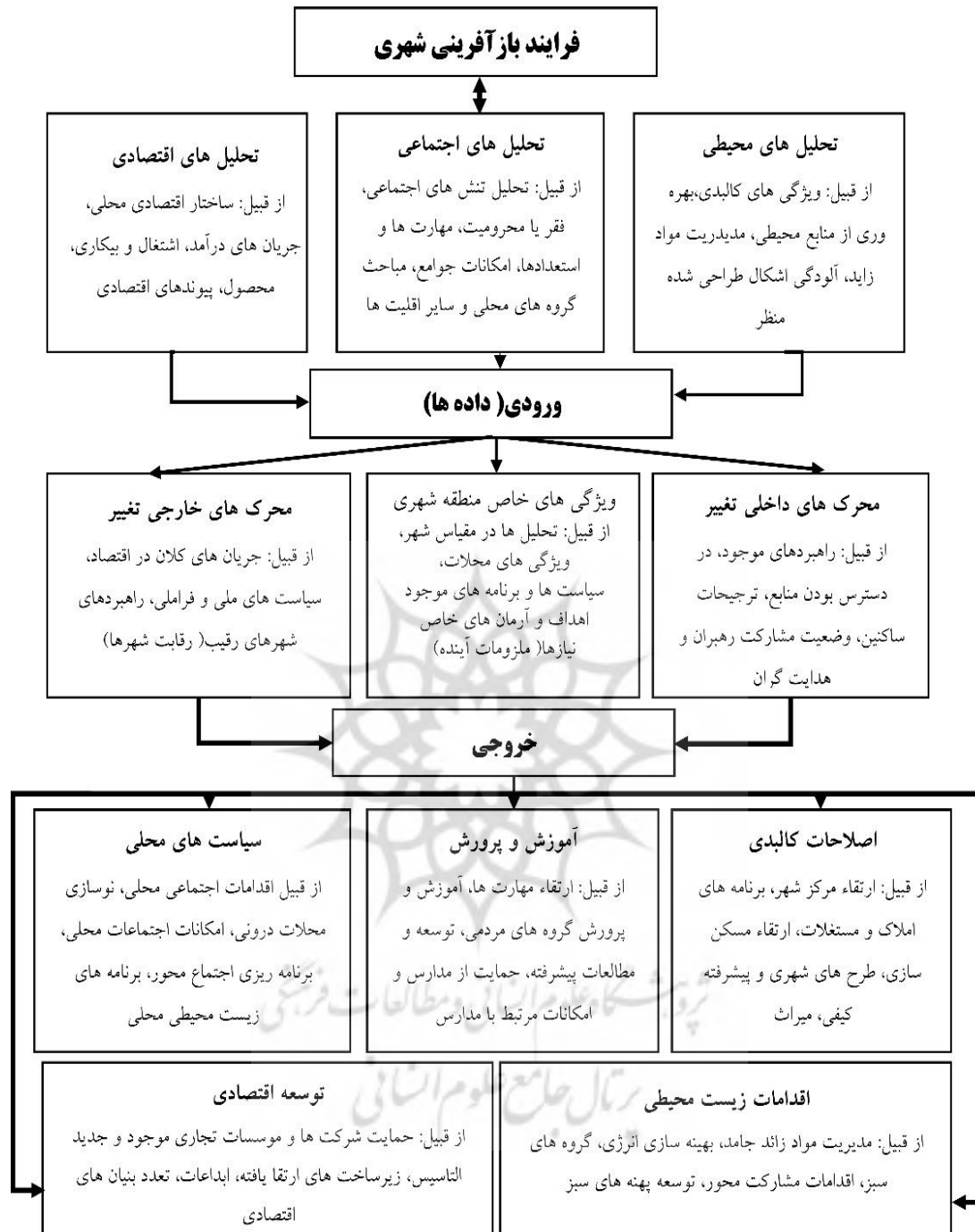
بازآفرینی پایدار در چهار بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی قابل مشاهده و پیگیری می باشد که به صورت خلاصه بیان می گردد:

-بعد کالبدی: در سال های اخیر بازآفرینی کالبدی شامل عناصر گسترده بهسازی محیطی با هدف جذب سرمایه گذاری بخش خصوصی بوده که فعالیت هایی را شامل بهبود منظر شهری، بهبود زمین (مانند تجمیع زمین، پاکسازی و فروش) و بهبود



## تدوین مدل مفهومی تحقق بازآفرینی پایدار شهری از منظر آینده پژوهی

شکل ۴ - مراحل بازآفرینی شهری از دیدگاه پیتر رابرتز



ماخذ: (Roberts and Skyes. 2014: 19)

های عمومی و کامیابی اجتماعی، حیاتی است و تضمین کننده پایداری فرآیند بازآفرینی می باشد. یکی از تأکیدات بازآفرینی بحث توانمندسازی اجتماعات محلی در پروژه های بازآفرینی می باشد. در این سیاست ظرفیت سازی اجتماعات محلی باعث

بعد اجتماعی: نقش اجتماعات محلی در اجرای راهبردها و سیاست های شهری قسمت بسیار مهمی از رویکرد بازآفرینی است. از ویژگی های این رویکرد تأکید بر سهیم بودن جوامع به عنوان بازیگران اصلی در انجام امور و توسعه در اجتماع محلی و بر مبنای شرایط مکان می باشد. مداخله واقعی اجتماعات محلی منجر به احساس مالکیت گردیده و برای تضمین موفقیت سیاست

رسمی و حاشیه ای می باشد که در طی زمان به مشکلات متعددی گرفتار آمده و این در حالی است که پروژه های بازآفرینی متعددی انجام شده اما از تعداد پهنه های ناکارآمد نه تنها کم نشده بلکه بر تعداد آنها افزوده شده است. بنابراین در این پژوهش رویکرد منتخب بازآفرینی پایدار شهری با استفاده از نظریه پیتز رابرتز در ۴ بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی می باشد. علت انتخاب این نظریه به خاطر جامعیت این نظریه نسبت به سایر نظریه ها می باشد. در واقع نظریه پیتز رابرتز یک رویکرد همه جانبه و چند سویه برای ارتقاء کیفیت زندگی شهری با سه مولفه اصلی پایداری یعنی محیط زیست، اجتماع و اقتصاد به منظور رسیدن به ارتقاء کیفیت زندگی است. این پژوهش با نگاهی جدید با استفاده از رویکرد بازآفرینی پایدار شهری که آخرین رویکرد جامع و متاخر می باشد در صدد شناخت عوامل و فرایندهای تاثیر گذار بر آینده بازآفرینی پایدار بافت ناکارآمد باشد که برای این منظور نیازمند آینده پژوهی برای بافت ناکارآمد می باشیم تا به سناریوهای بازآفرینی پایدار آن بافت دست پیدا کنیم. از اینرو، یافته های این پژوهش و نیز آنچه از نظریه های موجود درباره بازآفرینی پایدار شهری حاصل شد توجه به بافت ناکارآمد شهری با رویکرد نوین بازآفرینی پایدار شهری است که می تواند علاوه بر پایدار کردن و بهبود بخشیدن وضعیت اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی بافت ناکارآمد باعث افزایش پایداری کلان شهرها نیز شود. در حال حاضر اکثر بازآفرینی ها که برای بافت های ناکارآمد صورت گرفته است ابعاد مختلف با یکدیگر در نظر نگرفته و بیشتر نگاه کالبدی داشتند. در این پژوهش دریچه دید بازآفرینی پایدار می باشد. به عبارتی اگر در کلان شهرها چهار بعد بازآفرینی پایدار در کنار همدیگر در نظر بگیرند، در واقع می توانند تمام شهر را به سمت پایداری هدایت کرد. در غیر این صورت بدون در نظر گرفتن این چهار بعد در کنار یکدیگر شاهد ادامه وضعیت ناپایدار زمان حاضر می شویم که شکل زیبایی دارند اما از درون فرسوده و ناکارآمد هستند. جهت دستیابی به رویکرد بازآفرینی پایدار با استفاده از روش آینده پژوهی، مدل مفهومی پژوهش به شرح شکل ۵ ارائه گردید. در پژوهش های آتی می توان بر اساس مدل مفهومی ارائه شده، شاخص و سپس گویه را تعریف کرد و با استفاده از تکنیک پرسشنامه، به ارزیابی و سنجش بازآفرینی پایدار شهری در افق مورد نظر در آینده بافت ناکارآمد محدوده مطالعاتی خاص پرداخت.

افزایش قدرت و اختیار آن ها و توانایی ایجاد ساختارها و شبکه ها و مهارت های اجتماعی می گردد.

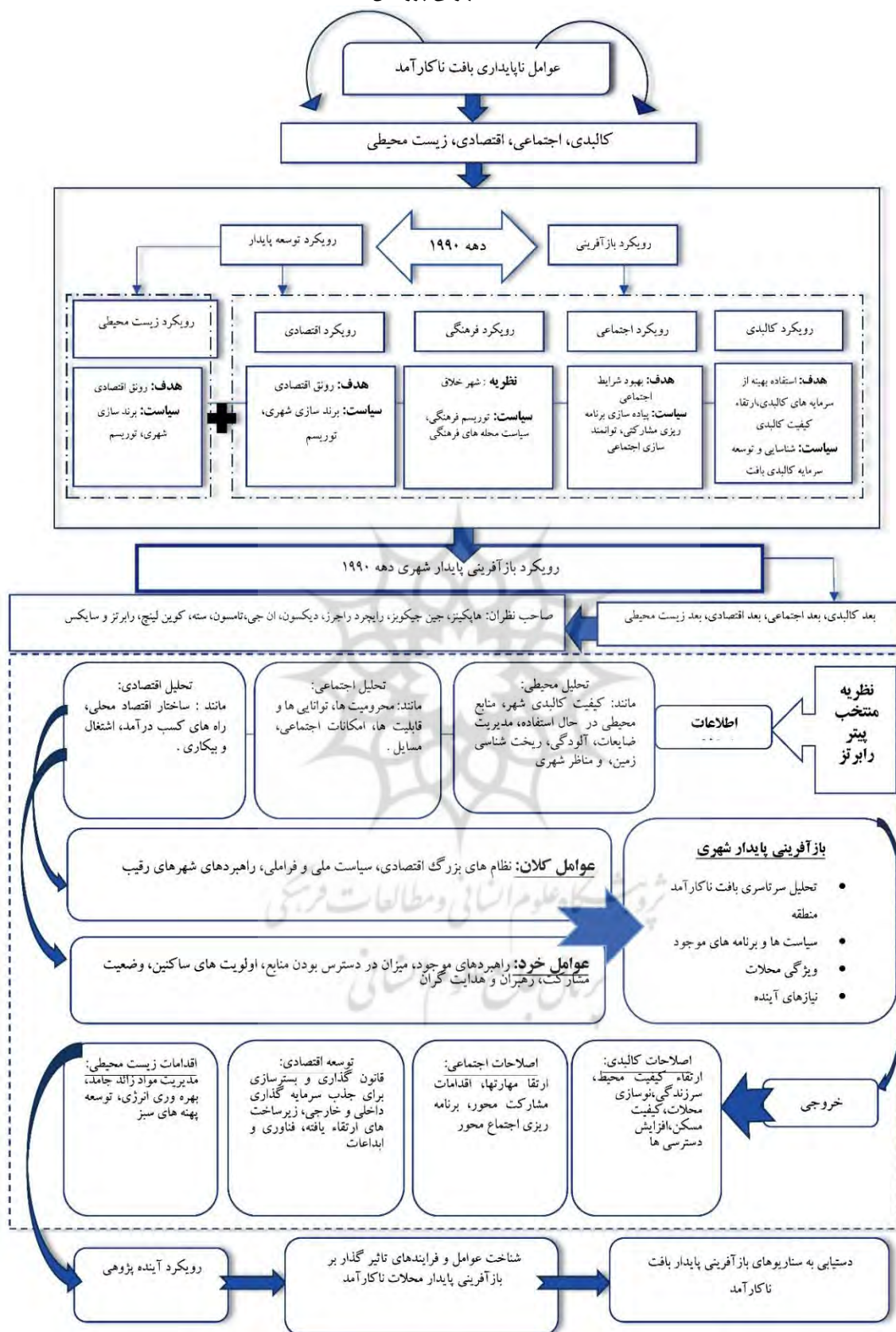
-بعد اقتصادی: بازآفرینی اقتصادی، فرآیندی محوری و حیاتی در بازآفرینی پایدار شهری است که به دنبال رونق اقتصادی به معنی تقویت چشم انداز اقتصادی از طریق ایجاد درآمد، اشتغال زایی و ایجاد فرصت های شغلی، آموزش و مهارت آموزی، جذب و انگیزش سرمایه گذاری، کاهش فقر و بهبود محیط زیست در شهرهاست. این رویکرد، مشارکت کنشگرانی را از دولت محلی و ملی، بخش های خصوصی و داوطلب و اعضای گروه های محلی می طلبد و به حضور آنها نیاز دارد. در این بخش موضوع تأمین مالی بازآفرینی با مفهوم گسترده هزینه - فایده و عدالت در این زمینه مورد تأکید قرار دارد. از مدل های مورد استفاده در بازآفرینی اقتصاد شهری شراکت عمومی - خصوصی می باشد؛ زیرا این مدل پاسخ معتبری به کمبود منابع و تأمین مالی پروژه نوسازی ارائه می دهد؛ چراکه از یک طرف بخش عمومی، غالباً بودجه کافی برای تأمین مالی پروژه نوسازی را ندارد و در مقابل، بخش خصوصی به دلیل سود از آن به شراکت در یک پروژه نوسازی شهری تمایل دارد.

-بعد زیست محیطی: در سال های اخیر اصطلاح محیط زیست موضوعات بسیاری را در بر گرفته است. در همین راستا یکی از جنبه های بازآفرینی پایدار شهری پیش گرفتن اهداف توسعه پایدار در محتوای این رویکرد است. به طور کلی برای تقویت و شکل دادن به توسعه شهری و ابتکار عمل های بازآفرینی، حمایت گسترده ای از اصول توسعه پایدار صورت می گیرد. تفکر شهر فشرده به عنوان شکل شهری پایدار و راهبرد برنامه های مربوط به استفاده مجدد از اراضی که قبلاً مورد استفاده قرار گرفته اند، همچنین توجه به سه هدف اقتصاد، برابری و محیط (E3)؛ 4؛ به عنوان وظیفه اصلی بازآفرینی پایدار شهری مطرح گردیدند (Roberts, 1990).

### نتیجه گیری:

در جمع بندی پایانی از مبانی نظری پژوهش، بازآفرینی شهری با سیاست ها و رویکرد های مختلفی همچون بازآفرینی شهری کالبد-مینا، فرهنگ-مینا، اقتصاد-مینا و حفاظت-مینا می باشد که در نهایت با مطرح شدن پارادایم پایداری و مفاهیم توسعه پایدار، رویکرد نهایی با عنوان بازآفرینی شهری با محوریت توسعه پایدار (بازآفرینی پایدار شهری) وارد عرصه عمل شده است. بافت های ناکارآمد دارای انواع گونه های بافت با منشا روستایی، اسکان غیر

شکل ۵- مدل مفهومی پژوهش



ماخذ: (Drawing by authors. 2021)



## References:

1. Academy of Sciences Studies Center (2014). An Introduction to Futurology. Pars Zia Isfahan Publishing.
2. Agyeman, J. and Evans, B. (2003). Toward just sustainability in urban communities: building equity rights with sustainable solutions, *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 590.
3. Andalib, Alireza (2011). Principles of urban renewal, a new approach to dysfunctional tissues. First Edition, Tehran: Azarakhsh Publishing.
4. Andalib, Alireza (2017). Principles of Balanced Renovation of Urban Dilapidated Textures, *Bagh-e Nazar* 14 (48).
5. Atlas and Statistics of Isfahan (۲۰۱۶). Isfahan Municipality, Deputy of Planning, Urban Development and Council Affairs and Deputy of Urban Planning and Architecture of Isfahan Municipality Renovation, Publications and Documents in the field of Statistics and Planning.
6. Ayini, Mohammad. Ardestani, Zahrahsadat. (2009). Pyramid of Reconstruction and People's Participation, Criteria for Evaluating Endogenous Urban Development Programs (Case Study: Law Approach to Organizing and Supporting the Production and Supply of Housing to Improve and Renovate Dilapidated Urban Tissues). *City Identity*, 3 (5), 47-58.
7. Bahrainy, Seyed Hossein, Izadi, Mohammad Saeed, Mofidi, Mehranoush. (2013). Approaches and policies of urban renewal (from reconstruction to sustainable urban regeneration). *Journal of Urban Studies*, ۳(۹), 17-30.
8. Bahrainy, H., & Aminzadeh, B. (2007). Evaluation of Navabregeneration project in central Tehran. *International Journal of Environmental Research*. 1(2).
9. Batey, P. (2000), *Urban Regeneration in Britain: Progress, Principles and Prospects*, International Symposium on Regeneration of City Down Town.
10. Carmona, Matthew and Heath, Tim and Eck, Tanner, Tiddle, Steven (2009). *Public places and urban spaces*, translated by Dr. Fariba Qaraei et al., Tehran: Tehran University of Arts Publications.
11. Colantonio, A., Dixon, T (2011) .*Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities*.
12. Farid, Yadollah (2011). *Geography and Urbanism*, Tabriz: University of Tabriz.
13. Farrokh Zanozi, Abbas. (1380). the need for urban regeneration. *Seven Cities*, 1 (4), 6-15.
14. Ghahremani, Maryam, Ghahremani, Gholamreza (2012). Improvement and renovation of dysfunctional tissues with emphasis on identification. Sanandaj: Third National Conference on Urban Development.
15. Golparvar, Majid (2012). Modeling and application of intelligent epistemology in political futures studies. PhD Thesis, Islamic Azad University, Central Tehran Branch, Department of Political Science.
16. Hajipour, Khalil (2007). An introduction to the evolution of urban restoration approaches (the period after World War I to the beginning of the third millennium). *Iranshahr Thought, a Quarterly Journal of Urban Studies*, 2(9).
17. Habibi, Seyed Mohsen, Maghsoudi, Maliheh (2007). *Urban renovation*. Sixth Edition, Tehran: University of Tehran Press.
18. Izadi, Mohammad Saeed (2010). A new approach to urban planning and regeneration programs: a review of the findings of the analysis and evaluation of urban landscape designs. Shiraz: The Second National Conference on Improvement and Reconstruction in Shiraz.
19. Khakpour, Amin (2015). Strategic Scenario Planning of Dilapidated Urban Tissues Based on the Sustainable Urban Reconstruction Approach (Case Study: Javadieh District, District 16, Tehran), M.Sc. Thesis, Nourian, Farshad, University of Tehran, Department of Urban Planning.
20. Mofidi, Mehranoush (2015). Explain the role of public domain promotion in sustainable urban regeneration. PhD

- Thesis in Urban Planning, University of Tehran, Tehran Fine Arts Campus.
21. Naraghi, Fataneh (2001). Collections, historical centers and the evolution of the movement for the protection and preservation of architectural works, Haft Shahr, 1 (2).
  22. Nourian, Farshad, Ariana, Andisheh. (2012). Analyzing how the law protects public participation in urban regeneration Case study: Imam Ali (Atiq) Square, Isfahan. *Journal of Fine Arts - Architecture and Urban Planning*, ۱۷(۲), ۲۸-۱۵.
  23. NUIER. (2005). Sustainable Urban Development: The Environmental Assessment Methods (Vol. 2). Napier: Napier University.
  24. Office of Applied Studies and Extension Affairs (2015). A set of rules and regulations for sustainable urban regeneration. Parent Company of Iran Urban Development and Improvement, First Edition, Tehran, spring.
  25. Pedram, Abdolrahim and Azgoli, Mohammad (2009). *Futurology: Concepts, methods*. Tehran: Defense Science and Technology Futures Research Center, Defense Industries Educational and Research Institute.
  26. Phillip Daffara (2011). *Alternative City Futures*, 5 (43), 639-724.
  27. Pirzadeh, Hossein et al. (2008). Reforming the urban development management system in Iran based on the strategic planning approach, Ministry of Housing and Urban Development, Deputy of Urban Planning and Architecture, Tehran.
  28. Poor Ahmad, Ahmad and others (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in dysfunctional urban contexts. *Iranian Islamic City Quarterly*, ۱(1), 73-92.
  29. Poor Jafar, Mohammad Reza (2009). Principles of improvement and renovation of the old texture of cities, Payam Publications, first edition. Tehran.
  30. Pratt, A.C. (2014). Cities: The cultural dimension. Government Office for Science, Department of Business, Innovation and Skills.
  31. Roberts, P., Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage Publications.
  32. School of Build environment (2006). Napier University and Institution of Ecological and Regional Development, Dresden, E-compedium Handbook E4: An integrating assessment.
  33. Roberts, Peter and Syke, Hugh (2014). *Urban Redevelopment; A handbook*, translated by Mohammad Saeed Izadi and Pirooz Hanachi, Tehran: University of Tehran Press.
  34. Ratcliffe, J., Krawczyk, E. and Kelly, R. (2006). FTA and the City: Imagineering Sustainable Urban Development, Futures Academy, Dublin Institute of Technology.
  35. Russo, C. (2015). A Critical Analysis of Four South East. *Journal of Futures Studies*, 19(3), 29-48.
  36. Shamaei, Ali and Poorahmad, Ahmad (200۶): *Urban Improvement and Renovation from the Perspective of Geography*, First Edition, University of Tehran Press.
  37. Slaughter, R. A. (2002). Futures studies as a civilizational catalyst. *Futures*, 34(3-4).
  38. Stewart, M. (1994). Between Whitehall and town hall: the realignment of urban regeneration policy in England. *Policy & Politics*, 22(2).
  39. Tallon, A. (2013). *Urban Regeneration in the UK*. London: Routledge.
  40. Topchi Thani, Ali, Mohammadi, Mahmoud (2010). Sustainable urban regeneration. Shiraz: Collection of worn texture articles.
  41. Wiedmann, F., Salama, M. A., & Thierstein, A., (2012). Urban Evolution of the City of Doha: An Investigation into the Impact of Economic Transformations on Urban Structures. *URBAN EV*, 29, 2.
  42. Zapata, M. A., & Kaza, N. (2015). Radical uncertainty: Scenario planning for futures. *Environment and Planning B: Planning and Design*. Advanced online publication. Doi: 10.1068/b39059.
  43. Zali, Nader. (2012). Strategic foresight and regional policy with a scenario writing approach. *Strategic Studies*, 14 (4), 33-54.