

## Urban regeneration with an emphasis on the experts' mentality of the damage caused by worn-out structures (case study: Zanzan city)

Hassan Hekmatnia<sup>1</sup>, Mohammad Rasooli<sup>2\*</sup>, Seyed Valiollah Mirhoseyni<sup>3</sup>, Javad Jahangirzadeh<sup>4</sup>, Ahmad Karimi<sup>5</sup>

1- Associate Professor of Geography and Urban Planning, Payam Noor University, Tehran, Iran.

2- PhD in Geography and Urban Planning, Farhangian University, Tehran, Iran.

3- Assistant Professor of Economy, Payam Noor University, Tehran, Iran.

4- Assistant Professor of Sociology, Urmia University, Urmia, Iran.

5- Instructor of Geography and Urban Planning, Payam Noor University, Urmia, Iran..

Received: 29 August 2022

Accepted: 27 December 2022

### Extended Abstract

#### Introduction

Cities are social entities which is similar to living beings and has grown in the course of its evolution, have evolved and changed and reflected many processes such as shelter, security, social interaction and the place of buying and selling goods and services. But in recent decades, we have witnessed the rapid growth of urbanization which has brought bottlenecks, problems and complications. So that the emergence of poverty, disorganization, environmental pollution, etc. has transformed some parts of the city. And a different color and smell from the past that indicates the decline and deterioration of the region It has made it visible and worn it out. In this connection, in order to solve the mentioned problems, Various policies are offered. In this framework, the latest and most accepted intervention approach in the organization of worn-out tissues, regeneration, has been introduced. In this regard, the present research, with the aim of urban regeneration, has tried to investigate and identify the damages resulting from worn-out structures in Zanzan and their types, with an emphasis on the experts' mentality of the damages resulting from worn-out structures. Based on the mentality of the experts, the mental patterns in regeneration are determined and their performance in reducing the damage of the worn tissues is evaluated..

#### Methodology

The current research is applied in terms of purpose, descriptive method and in terms of collected and analyzed data It is of a combined (exploratory) type. In this research, the FMEA technique has been used to evaluate the damages resulting from the worn-out tissues of Zanzan city. Failure Mode And Effects Analysis (FMEA) is a systematic tool that can be used to identify failure modes corresponding to specific system components and functions. Which had the following process; - Identification of system failure states (at this stage, failure states are identified using brainstorming, Delphi, etc. methods). 2- Calculating the risk priority number (the degree of criticality is determined by calculating the priority number that has a range between 1 and 1000. The risk priority number is obtained from the product of three factors: the severity of the risk effect, the probability of occurrence and the ability to be discovered). 3- Reducing failure situations (team members try and plan to reduce known failures. Also, Q factor analysis has been used to analyze and extract mental patterns of experts to intervene in worn-out

---

\* . Corresponding Author (Email: M626644@gmail.com)

Copyright © 2023 Journal of Geography. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution- noncommercial 4.0 International License which permits copy and redistribute the material just in noncommercial usages provided the original work is properly cited.

tissues. In connection with the selection of participants, it should be acknowledged that in choosing the number of participants, attention should be paid to the number of Q propositions, so that the participants should be less than the number of Q propositions. In this research, 10 people were selected based on the purposeful method (snowball). The validity of this research has been confirmed by reviewing the theoretical literature and interviewing the participants and their knowledge by experienced professors in the field of population. Reliability has also been checked through retesting, and its value is 80%, which is the desired value.

### **Results and Discussion**

The investigations carried out in the form of FMEA technique have shown that 24 risks in the form of 8 potential effects have been directed at the city of Zanjan, and the RPN value of all of them is above 300 and clearly reported. Therefore, it should be stated that the damages resulting from worn tissues were at a serious level and urgent measures were needed. In this regard, it has been determined the mental patterns of experts to intervene in these contexts. For this purpose, Q factor analysis has been used. According to the rotated matrix, each participant is placed in one of three mental models. So that participants 4, 9, 2, 7 are jointly (mental model) the first factor, participants 5, 10, 3 are in the second mental model and participants 1, 8, 6 are in the third mental model.

### **Conclusion**

The results of the research have shown that the worn tissues of Zanjan have caused 24 risks in the form of 8 potential effects. whose RPN value has been evaluated at a significant level. In this connection, 25 propositions (Q) of regeneration in these tissues have been identified based on field-library studies. which can be divided into three mental patterns based on the opinion of experts in the field of recreation. The first mental model has emphasized the integrated urban management for regeneration. Because the management of the urban unit prevents the wastage of money, time and urban resources and prevents duplication and parallel work. While the second mental model pointed out the existing passages of these tissues and considered it as an obstacle to development, On this basis, this group, while facilitating the process of widening the roads, pointed out the commercialization of these tissues And also because of the location of historical monuments in these contexts, they have pointed out the tourist attractions of these contexts To bring financial empowerment to the residents while re-creating. Finally, there were the third mental group who considered employment and income and admitted that due to the same weak economic base of the residents, they had no desire to intervene and organize. Therefore, it is necessary to provide investment platforms and create employment and income To create the sense of belonging of the residents, to provide the ground for regeneration and vitality of these areas. . Therefore, based on the mental model of experts, 9 propositions; Integrated urban management, improving people's participation, improving belonging, organizing narrow roads and commercialization, monitoring the construction and control of buildings, making historical buildings attractive and developing tourism, employment and income, pursuing growth policies. urban, investment in the neighborhood) have been chosen with the most agreement to recreate the dilapidated textures of Zanjan city. which have reduced the risks of worn tissues to an acceptable level.

**Keywords:** Urban regeneration, Q factor analysis, Zanjan, worn texture, FMEA

## بازآفرینی شهری با تأکید بر ذهنیت کارشناسان از آسیب های حاصل از بافت های فرسوده ( مطالعه موردی: شهر زنجان )

حسن حکمت نیا - دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.  
محمد رسولی<sup>۱</sup> - دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فرهنگیان، تهران، ایران.  
سید ولی الله میرحسینی - استادیار اقتصاد، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.  
جواد جهانگیرزاده - استادیار جامعه شناسی، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران.  
احمد کریمی - مربی جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، ارومیه، ایران.

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۰/۰۶

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۶/۰۷

### چکیده

شهرها عرصه بروز حیات جمعی هستند که پذیرای بیشترین استفاده کننده با سطوح مختلف فرهنگی می باشند. براین اساس فضای نامطلوب شهری می تواند بسترساز ناهنجاری های اجتماعی، در ابعاد مختلف زندگی گردد؛ همان طور که بعد از انقلاب صنعتی با تبدیل شدن مظهر شهرها به مقصد نهایی حجم عظیمی از مهاجران، شاهد پدیدار شدن بافت های فرسوده و ناکارآمد در شهرها بوده ایم. بر همین اساس ساماندهی این بافت ها به یکی از ضرورت ها و اولویت های مورد توجه مسئولان تبدیل شده است. در همین راستا تحقیق حاضر سعی داشته است بازآفرینی را به عنوان پذیرفته ترین رویکرد مداخله با تأکید بر ذهنیت کارشناسان در شهر زنجان مورد تحلیل قرار دهد. بدین منظور برای شناسایی و تعیین سطح آسیب های حاصل از بافت های فرسوده از مدل FMEA استفاده شده و برای تحلیل و استخراج الگوهای ذهنی کارشناسان جهت بازآفرینی از تحلیل عاملی کیو بهره برده شده است. لازم به توضیح است از آنجا که پژوهش حاضر خبره محوره بوده است نمونه انتخاب شده به روش هدفمند (گلوله برفی) به میزان ۱۰ نفر انتخاب شده است. نتایج تحقیق نشان داده است که ۲۴ خطر در قالب ۸ اثر بالقوه شناسایی شده اند که همه آنها در سطح بارز تشخیص داده شده اند، به طوری که مقدار RPN همه آنها بالای ۳۰۰ گزارش شده است؛ بنابراین بایستی عنوان داشت که آسیب های حاصل از بافت های فرسوده در سطح جدی قرار داشته و نیاز به اقدامات فوری بوده است. در همین ارتباط ذهنیت کارشناسان در زمینه مداخله در بافت ها فرسوده، ذهنیت کارشناسان در زمینه بازآفرینی با تأکید بر آسیب ها، بیانگر سه الگوی ذهنی بوده که میزان آسیب های حاصل از بافت های فرسوده را تا حد قابل قبول کاهش داده است.

واژگان کلیدی: بازآفرینی، تحلیل عاملی کیو، زنجان، FMEA، بافت فرسوده.

## مقدمه

شهرها نهادهای اجتماعی هستند که شبیه موجودات زنده بوده و در سیر تکامل خود، رشد کرده، تکامل و متحول شده‌اند (Korkmaz, Balaban and Balaban, 2019: 1) و منعکس‌کننده فرآیندهای بسیاری چون ابعاد فیزیکی، اجتماعی، محیطی و اقتصادی (Carter and Roberts, 2000: 2) و وظایف گسترده‌ای مانند سرپناه، امنیت، تعامل اجتماعی و محل خریدوفروش کالا و خدمات بوده‌اند (Dominik dos Santos Figueiredo et al, 2022: 1)، بنابراین باید اذعان داشت که فضای شهری عرصه حیات جمعی و گفتمان اجتماعی است که در بستری دارای مؤلفه‌های پاسخ‌دهندگی و وابسته به کیفیت مکانی و پذیرای بیشترین استفاده‌کنندگان با سطوح مختلف فرهنگی، تجاری و آشنایی با مکان است (بخشی و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۴۲)، اما در دهه‌های اخیر شاهد رشد شتابان شهرنشینی بوده‌ایم Xuili and (Maliene, 2021: 615) به طوری که در سال ۲۰۱۴ از کل جمعیت جهان ۰،۰۵۴ در شهرها زندگی می‌کردند؛ در حالی که این رقم برای سال ۲۰۵۰ حدود ۷۰ درصد برآورد شده است (Thomson and Newman, 2018: 219)، که تنگناها، معضلات و پیچیدگی‌هایی را به همراه داشته است، به طوری که ظهور فقر، بی‌سازمانی، آلودگی‌های محیطی و غیره برخی نقاط شهر را دگرگون ساخته و رنگ و بوی متفاوتی از گذشته که نشانگر افول و زوال منطقه باشد بر آن نمایان ساخته و فرسودگی به آن بخشیده است (جعفری جیلی، ۱۴۰۱: ۲۰). در بافت‌های فرسوده، با مشکلات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی، شاهد پیامدهایی چون بیکاری، ناپایداری سکونت، کاهش کیفیت زندگی، عقب‌افتادگی روند توسعه و خارج‌سازی ساماندهی آن از نیروهای بازار و ساکنان آن هستیم که به‌وضوح این مشکلات در اکثر شهرهای بزرگ و تاریخی کشورهای جهان از جمله شهرهای ایران به چشم می‌خورد (سرور، ۱۳۹۸: ۲)، به طوری که در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۶۷ هزار هکتار بافت فرسوده و ناکارآمد با جمعیت بیش از هشت و نیم‌میلیون نفر در ۳۸۳ شهر شناسایی شده است (محمد صالحی و همکاران، ۱۳۹۳: ۷۴) و شهر زنجان به‌عنوان بزرگ‌ترین شهر استان زنجان دارای ۰۵، ۵۱۱ هکتار بافت فرسوده بوده است (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۱۰). در همین ارتباط جهت حل مشکلات گفته‌شده، سیاست‌های مختلفی ارائه شده است؛ به‌گونه‌ای که برای بیش از ۵۰ سال، دولت‌های مختلف در تلاش بوده‌اند تا مشکلاتی که در اثر فروپاشی این مراکز رخ داده است جبران کنند (Lees and Melhuish, 2015: 245) در این چارچوب متأخرین و پذیرفته‌ترین رویکرد مداخله در ساماندهی بافت‌های فرسوده، بازآفرینی معرفی شده است (Stryjakiewicz, 2018: 316). بازآفرینی به معنای جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن و از نو شدن است (Christelle and Damidavičiūtė, 2016: 17) که در مطالعات شهری به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های مختلف است (Alpopi and Manole, 2013: 180) بنابراین قابل‌بیان است که امروزه بافت‌های فرسوده و رفع ناپایداری آن به موضوعی جدی تبدیل شده و برای مقابله با آن نیز مطالعات گسترده‌ای در سطح داخلی و خارجی صورت گرفته است، که در اینجا به جدیدترین آن‌ها اشاره می‌گردد:

دومینیک دوس<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۲۲) پژوهشی با عنوان بازآفرینی شهری در پرتو نوآوری اجتماعی انجام داده‌اند که نتایج نشان داده است که ۹ ویژگی برجسته نوآوری اجتماعی به پروژه‌های بازآفرینی شهری برای دستیابی به نتایج فراگیرتر و پایدارتر کمک می‌کند: شبکه‌ها، روابط اجتماعی، همکاری، انسجام اجتماعی، رفع نیازهای انسانی، بهبود کیفیت زندگی، توانمندسازی و پایداری از آن جمله هستند. کارا<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۲۲) نیز در پژوهشی تحت عنوان آیا بازآفرینی شهری می‌تواند پیاده‌روی را بهبود بخشد؟ بازآفرینی شهری را برای منطقه تینتورتو انجام داده و نتایج نشان داده است که

1. Dominik dos

2. Carra

بازآفرینی به‌طور سیستماتیک، تولید فضاهای عمومی را تشویق می‌کند. همچنین پلیچی<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۲۲) پژوهشی با عنوان بازآفرینی شهری به‌عنوان فرصتی برای طراحی مجدد تحرک پایدار با درنظرگفتن تجربیات منطقه‌ای امیلیا رومانیا انجام داده‌اند که نتایج نشان داد؛ امروزه بازآفرینی شهری می‌تواند فرصتی را برای بازنگری به‌صورتی انعطاف‌پذیر و با-هدف ارتقای دسترسی در شهرها فراهم کند و پیاده‌روی یا دوچرخه‌سواری باید به‌صورت جایگزینی «جذاب» برای حمل‌ونقل موتوری در مسافت‌های کوتاه و یک شیوه حمل‌ونقل ادغام‌شده با یک سیستم حمل‌ونقل عمومی کارآمد تبدیل شود. فالانگا<sup>۲</sup> (۲۰۲۲) نیز در پژوهشی به درک دل‌بستگی مکانی از طریق بینش بازآفرینی شهری از لیسبون پرداخته است و نتایج نشان داد که هویت و دل‌بستگی مکانی یک پیش‌شرط مثبت برای تغییرات درونی از طریق کنش خودبه‌خودی جامعه است که در فضاهای ویژه‌ای توسعه یافته است. در مقابل، تغییرات بیرونی، حس کنترل افراد را کاهش و مانع از دل‌بستگی مکانی برای بازسازی شهری می‌شوند. چاردولیاب و سجادزاده<sup>۳</sup> (۲۰۲۲) پژوهشی با عنوان مدل توسعه استراتژیک برای بازآفرینی هسته‌های تاریخی شهر انجام دادند که نتایج نشان داده است رویکرد اقتصادی مبتنی بر گردشگری هسته تاریخی همدان، می‌تواند به‌عنوان پدیده محوری برای شکل دادن به مدل توسعه استراتژیک مورد-استفاده قرار گیرد. پیوسته‌گر و همکاران (۱۳۹۶) پژوهشی با عنوان ذهنیت سنجی در خصوص عملکرد دفاتر تسهیل‌گری بافت‌های فرسوده شهری در فرایند بازآفرینی شهری جامع پایدار (نمونه موردی دفاتر تسهیل‌گری کلان‌شهر شیراز) انجام داده‌اند که نتایج بیانگر ارزیابی موفق عملکرد دفاتر از دید سه گروه مردم، مدیریت شهری و دفاتر تسهیل‌گری بوده است. چنانکه دستیابی به اهداف کالبدی در رتبه اول و به‌ترتیب اهداف اجتماعی، زیست‌محیطی و اقتصادی قرار دارد.

بررسی مطالعات صورت گرفته در زمینه بازآفرینی مشخص می‌گردد، که اهمیت موضوع باعث تمرکز مطالعات گسترده در ابعاد مختلف در چند دهه اخیر شده است؛ اما جنبه‌های که باعث تمایز تحقیق حاضر از سایر تحقیق‌ها شده است را می‌توان بدین شرح برشمرد: که این تحقیق سعی داشته بر اساس شناسایی سطح آسیب‌های فرسوده به بهترین الگوی ذهنی بازآفرینی دست یابد.

در همین راستا باهدف بازآفرینی سعی در بررسی و شناسایی آسیب‌های حاصل از بافت‌های فرسوده شهر زنجان و سطح آسیب آن‌ها کرده است تا بر اساس ذهنیت کارشناسان، الگوهای ذهنی مطرح در بازآفرینی تعیین و عملکرد آن‌ها در کاهش آسیب‌های بافت‌های فرسوده ارزیابی گردند. بدین منظور تحقیق حاضر سعی در پاسخگویی به سؤالات ذیل دارد؛

- آسیب‌های حاصل از بافت‌های فرسوده شهر زنجان در چه سطحی می‌باشند؟

- الگوهای ذهنی کارشناسان در زمینه بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان کدام‌اند؟

## مبانی نظری

بافت‌های فرسوده یکی از انواع مختلف بافت‌های آسیب‌پذیر شهری‌اند که به‌دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب دسترسی سواره، تأسیسات خدماتی و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر، ارزش محیطی و اقتصادی پایینی دارند (رسول نازی و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۳۳) و در مقایسه با دیگر پهنه‌های شهری از توسعه کمتری بهره برده‌اند و به کانون نارسایی‌ها و مشکلات تبدیل شده‌اند (رستمی و نظری، ۱۳۹۲: ۲۴) بنابراین آسیب‌شناسی بافت‌های فرسوده شهرها نشان می‌دهد که دلیل فرسودگی تنها ساختار کالبدی نبوده، بلکه مسئله اصلی این است که این‌گونه بافت‌ها در حال از دست دادن هویت

1. Pellicelli

2. Falanga

3. Chahardowli & Sajadzadeh

اجتماعی، اقتصادی و روان‌شناختی خود هستند (بخشی و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۴۲) و بافت فرسوده شهری، متناسب با شرایط انسانی و طبیعی در هر شهری، نیازمند مداخله و اصلاح است (مولایی ورزنده و محمدی، ۱۳۹۹: ۳۷). در این راستا در جهت حل مشکلات گفته‌شده سیاست‌های مختلفی ارائه‌شده است؛ تا مشکلاتی که در اثر فروپاشی مراکز فرسوده شهرها رخ داده، جبران کنند، برای این منظور شیوه‌های مختلفی برای مداخله ارائه‌شده است که اهداف و شیوه‌های اقدامات به شرح ذیل می‌باشند:

#### جدول ۱. انواع مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری

عملکرد	سال	رویکرد
دخاله در بافت کالبدی شهرها در مقیاس وسیع	قرن ۱۹	پیامدهای انقلاب
نوسازی فرصت‌طلبانه، جبریت تکنولوژی و منطقه‌بندی شهری	۱۹۵۰	بازسازی شهری
تغییر نگرش از توجه کالبدی صرف به نگرش اجتماعی و اقتصادی در اندیشه و در عمل	۱۹۶۰	باززنده سازی شهری
توانمندسازی اجتماعی در کنار توجه به بعد کالبدی	۱۹۷۰	نوسازی شهری
رویکرد جدید با تأکید بر نقش مشارکت بیشتر در نظریه‌پردازی تا عمل	۱۹۸۰	توسعه مجدد
رویکرد نوسازی در قالب یک نگاه جامع و عمل‌گرا بر مبنای محوریت اجتماعی	۱۹۹۰	بازآفرینی شهری
تداوم سیاست‌های بازآفرینی با تأکید بر اهمیت طراحی کالبدی	۲۰۰۰	نوزایی شهری

منبع: (کرم دوست، ۱۳۹۶: ۲۸؛ روشنعلی و عندلیب، ۱۳۹۷: ۹۵؛ مؤیدفر و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۰۴)

دخاله در بافت‌های فرسوده در ابتدا صرفاً کالبدی بود و در توصیه‌نامه‌های اولیه بیشتر بر حفظ اصالت و ارزش‌های تاریخی، کالبدی - معماری و مواد و مصالح تأکید می‌شد (آقای‌زاده و محمدزاده، ۱۳۹۸: ۱۴۶)؛ اما از آنجاکه فرسودگی شهر صرفاً کالبدی نیست و دارای جنبه‌های گوناگونی (اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی - زیستی) می‌باشد (Jose Rua 3: 2019) رویکردهای مواجهه با بافت‌های فرسوده و ارائه راه‌حل‌ها را نیز متفاوت کرده است (Ruijsbroek et al, 2019: 156) و از سال‌های گذشته تاکنون سعی شده است این بافت در قالب طرح‌های باززنده سازی و بهسازی و نوسازی احیا شوند (موحد و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۲۷) در این راستا جدیدترین و پذیرفته‌ترین آن بازآفرینی بوده است. در ادبیات اخیر واژه «بازآفرینی» به‌عنوان واژه‌ای که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی، باززنده سازی، احیاء و روان‌بخشی را در برمی‌گیرد، به کار می‌رود (میرابراهیمی، ۱۴۰۰: ۳۱۲).

بازآفرینی شهری را باید تاثیرگذارترین رویکرد معاصر در حوزه برنامه‌ریزی شهری به شمار آورد. یکی از مهم‌ترین دلایل این امر، ظرفیت بالای این رویکرد در پرداختن به ابعاد متنوعی از واقعیت شهر است (سلامی و همکاران، ۱۴۰۰: ۸۷). بازآفرینی شهری مفهومی بسیار گسترده‌ای است که بافت‌های دچار مسئله را به سمت تعادل سوق می‌دهد، همچنین دید جامع و یکپارچه‌ای است که بهبودی دائمی شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی را فراهم می‌سازد (مختاری و همکاران، ۱۴۰۱: ۵۹۶).

در حقیقت عملکرد رهیافت یکپارچه بازآفرینی شهری، توقف افت در ابعاد مختلف و خارج کردن باف از چرخه تنزل است. این رویکرد بر اساس دو اصل اهمیت برابر مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیطی و توانمندسازی گروه‌های ذینفع برای شرکت در فرایند تصمیم‌گیری از طریق توسعه‌ی چشم‌انداز همگانی قرار دارد که دانش و تجربه‌های متخصصان

شهری و نیازها و خواسته‌های اجتماعات محله‌ای را در هم می‌آمیزد (موحد و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۰۸). بنابراین در یک جمع‌بندی چنین می‌توان اذعان داشت که بازآفرینی به‌عنوان یک پراکسیس یا تجربه شهری به معنی پاسخگویی به زمان در قالب نظم دهی کالبدی و بازتولید فرم‌های اجتماعی - اقتصادی مثبت و پویا است، که در آن مردم عرصه زندگی عموم خود را خلق می‌کنند یا از نو می‌سازند و برنامه‌های بازآفرینی اجتماع مدار را یکپارچه و از پایین به بالا به‌صورتی که همه افراد ذی‌نفع را شامل شود، بسط و توسعه می‌دهد. در این چارچوب امکان ارائه و توسعه راه‌حل‌های بلندمدت و پایدار را افزایش می‌دهد و کنسرسیون‌هایی از همه گروه‌های ذی‌نفع را تشکیل می‌دهد تا باعث بهبود همه‌جانبه وضعیت اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی محل شود و ضمن تلاش جهت استفادهٔ بهینه از امکانات بالقوه درون‌شهری، برای احیای بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی اولویت قائل شود.

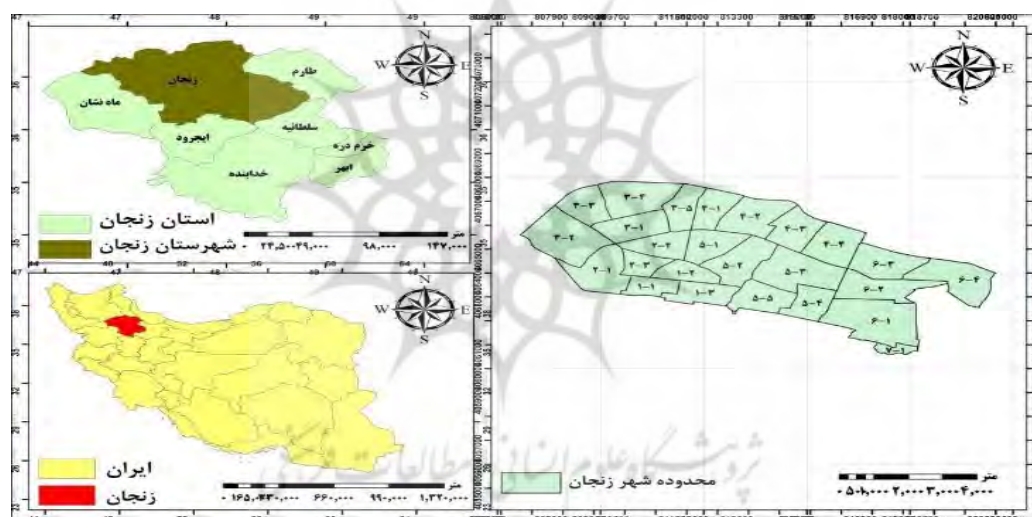
### روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی و از جهت داده‌های جمع‌آوری و تحلیل‌شده از نوع ترکیبی (- اکتشافی) است. پژوهش‌های ترکیبی، پژوهش‌هایی هستند که با استفاده از ترکیب دو مجموعه تحقیق کمی و کیفی به انجام می‌رسند. معمولاً روش کیو را پیوند بین روش‌های کیفی و کمی می‌دانند، زیرا از یک سو انتخاب مشارکت‌کنندگان از طریق روش‌های نمونه‌گیری احتمالی صورت نمی‌گیرد، بلکه نمونه افراد معمولاً به‌صورت هدفمند و با اندازه‌های کوچک انتخاب می‌شود که آن را به روش کیفی نزدیک می‌سازد و از سوی دیگر یافته‌ها از طریق تحلیل عاملی و به‌صورت کاملاً کمی به‌دست می‌آیند. در ارتباط با انتخاب مشارکت‌کنندگان نیز باید اذعان داشت که در انتخاب تعداد مشارکت‌کنندگان باید به تعداد گزاره‌های کیو توجه کرد، به‌طوری‌که مشارکت‌کنندگان می‌باید کمتر از تعداد گزاره‌های کیو باشند، که در تحقیق حاضر بر اساس روش هدفمند (گلوله برفی) ۱۰ نفر انتخاب شده‌اند. روایی این پژوهش نیز با مرور ادبیات نظری و مصاحبه با مشارکت‌کنندگان و سنجیت آن‌ها توسط اساتید مجرب حوزهٔ جمعیت تأیید شده، همچنین پایایی از طریق باز آزمون بررسی شده است که مقدار آن ۸۰ درصد به‌دست آمده که مقدار مطلوب بوده است. لازم به توضیح است که برای ارزیابی آسیب‌های حاصل از بافت‌های فرسوده شهر زنجان نیز از تکنیک FMEA بهره برده شده است. تجزیه و تحلیل حالات شکست و اثرات آن یا همان FMEA (مخفف: Failure Mode And Effects Analysis) ابزاری سیستماتیک است که می‌تواند باهدف شناسایی حالت‌های خرابی متناظر با اجزاء و کارکردهای سیستمی مشخص، به کار گرفته شود. FMEA در واقع یک روش کنشی است و نه واکنشی، یعنی به‌منظور پیشگیری قبل از وقوع خرابی، تا حد ممکن خطرات بالقوه موجود را در محدوده ارزیابی ریسک و علل و اثرات مرتبط با آن شناسایی و امتیازدهی می‌کند، و به دنبال پیدا کردن کم‌هزینه‌ترین راه‌حل برای جلوگیری از بروز خطاها است، که فرایند آن به شرح زیر است؛

۱- شناسایی حالات خرابی سیستم (در این مرحله به شناسایی حالات خرابی با استفاده از روش‌های طوفان فکری، دلفی و غیره پرداخته می‌شود) ۲- محاسبه عدد اولویت ریسک (میزان بحرانی بودن با محاسبه عدد اولویت که محدوده‌ای بین ۱ تا ۱۰۰۰ دارد تعیین می‌شود. عدد اولویت ریسک از حاصل ضرب سه فاکتور شدت اثر ریسک، احتمال وقوع و قابلیت کشف به دست می‌آید). ۳- کاهش حالات خرابی (اعضای تیم برای کاهش خرابی‌های شناخته‌شده تلاش و برنامه‌ریزی می‌کنند).

### محدوده مورد مطالعه

شهر زنجان به‌عنوان اولین و بزرگ‌ترین نقطه شهری استان و به‌عنوان یکی از شهرهای میانه اندام بزرگ کشور در رده جمعیتی ۲۵۰-۵۰۰ هزار نفری و مرکز سیاسی-اداری استان زنجان محسوب می‌شود. به‌طوری‌که بر اساس نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵، جمعیت شهر ۴۳۰۸۷۱ نفر برآورد شده است؛ بنابراین با احتساب این مورد که ۲۷ درصد جمعیت شهر زنجان در بافت فرسوده زندگی می‌کنند، باید اذعان داشت که ۱۱۶۳۳۵ نفر در بافت‌های فرسوده زندگی می‌کنند (سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۹۵: ۱). شهر زنجان با سابقه بیش از ۱۴۰۰ سال، از جمله شهرهایی است که دوره‌های مختلف اوج و حوضیض در پویش شهرنشینی را پشت سر نهاده و امروزه باین‌حال به لحاظ بررسی‌های تاریخی کمتر مورد توجه محققان و مورخان قرار گرفته است. به‌طوری‌که، امروزه بیشتر از ۳۰ درصد بافت ناکارآمد شهر زنجان نیاز به بازآفرینی دارد. در حال حاضر، با خیابان‌کشی‌های جدید، ساختار سنتی بازار دچار آسیب‌هایی شده و با تغییر الگوی فعالیت در سطح شهر، ساختار آن و نواحی اطرافش نیز تغییراتی یافته است. بافت مسکونی اطراف بازار، محل استقرار کاربری‌های پشتیبان بازار، از جمله انبار و کارگاه شده و این وضعیت، افت کیفیت حیات شهری در این نواحی را به همراه داشته است (حیدری، ۱۳۹۵: ۳).



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی شهر زنجان

منبع: (ترسیم نگارندگان، ۱۴۰۱)

### بحث و یافته‌ها

فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری گفته می‌شود که باعث بی‌نظمی، عدم تعادل و افول حیات شهری می‌گردد. بنابراین در این بخش از تحقیق سعی بر شناسایی انواع آسیب‌های حاصل از بافت‌های فرسوده و نوع ریسک شده است تا در نهایت با ارائه پیشنهادها سطح ریسک را به حد قابل قبول و کنترل درآورد.

بررسی‌های صورت گرفته در قالب تکنیک FMEA نشان داده است که ۲۴ خطر در قالب ۸ اثر بالقوه متوجه شهر زنجان بوده است که مقدار RPN همه آن‌ها بالای ۳۰۰ و بارز گزارش شده است. بنابراین بایستی اذعان داشت که آسیب‌های حاصل از بافت‌های فرسوده در سطح جدی قرار داشته و نیاز به اقدامات فوری بوده است. در همین راستا



ضعف مدیریتی با خطرهای چون ضعف مسئولیت‌پذیری و نظارت بر مصالح و ساخت‌وساز، ضعف سرمایه‌گذاری، عدم دسترسی مناسب به اطلاعات بافت‌های فرسوده، آمار زیاد بی‌سواد در مناطق و سیاست‌گذاری صرفاً کالبدی باعث بیشترین مقدار RPN به میزان ۵۷۶ شده است که شدت اثر حاصل این خطر بالا، احتمال وقوع آن حتمی گزارش شده است و کنترل‌ها موجود در جهت کشف آن در سطح پایین قرار داشته‌اند. در مرتبه دوم افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی با خطرهای چون افزایش مهاجرت، تبدیل شدن منطقه به سکونت‌اقشار ضعیف با شدت اثر بالا و احتمال وقوع حتمی این خطرها در بافت شهر زنجان، همچنین کنترل‌های ضعیف جهت کشف شاهد  $RPN=۵۶۰$  بوده است.

جدول ۲. آسیب‌های حاصل از بافت‌های فرسوده شهر زنجان

مورد	خطر بالقوه	اثر خطر بالقوه	شدت اثر	احتمال وقوع	میزان کشف ریسک	RPN	نوع ریسک
	استاندارد پایین در ساخت‌وساز	آسیب‌پذیری در برابر زلزله	۷	۹	۶	۳۷۸	بارز
	افزایش ریزدانه‌گی بافت						
	افزایش هزینه‌های عمرانی						
	افزایش مهاجرت	افزایش ناهنجاری اجتماعی - فضای بی‌دفاع	۸	۸	۷	۵۶۰	بارز
	دسترسی ضعیف به حمل‌ونقل						
	تبدیل شدن به منطقه سکونت‌اقشار پایین						
	استقرار صنایع در این منطقه	افزایش آلودگی	۹	۱۰	۶	۵۴۰	بارز
	سیستم فاضلاب ضعیف						
	شیوع آفات						
	کاهش کیفیت زندگی	کاهش تعلق خاطر	۸	۱۰	۶	۴۸۰	بارز
	مشارکت کم مردم						
	مشکلات روحی-روانی						
ناکارآمدی	افزایش فضای بی‌دفاع	تضاد کالبدی	۷	۸	۶	۳۳۶	بارز
	کاهش فضای سبز						
	ناسازگاری کاربری‌ها						
	منابع درآمدی پایین	ناتوانی مالی-پولی ساکنان	۷	۹	۸	۵۰۴	بارز
	افزایش بیکاری						
	کاهش مالکیت بر زمین و مسکن						
	مسئولیت‌پذیری کم	ضعف مدیریتی	۹	۸	۸	۵۷۶	بارز
	نظارت ضعیف بر مصالح به کاررفته و بناهای با قدمت زیاد						
	دافع سرمایه‌گذاری خصوصی و عمومی						
	ضعف اطلاعات موثق موجود در منطقه						
	آمار زیاد بی‌سوادی در منطقه						
	سیاست‌گذاری صرفاً کالبدی						

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

بنابراین، باید اذعان داشت که بافت‌های فرسوده شهر زنجان به دلیل دفع سرمایه‌گذاری بخش‌های خصوصی و نبود آمار و اطلاعات مناسب جهت اولویت‌بندی مداخله در بافت‌ها، به جای نگاه جامع به ساماندهی بافت‌های فرسوده به لحاظ

اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی، بیشترین تأکید را بر بخش کالبدی با نظارت ضعیف داشته است، براین اساس ساکنان نیز جهت مداخله و مسئولیت‌پذیری برای ساماندهی چندان رغبتی نداشته‌اند. همچنین از آنجا که زیست‌پذیری این بافت‌ها متزلزل شده است، ساکنان با وضعیت اقتصادی بهتر سعی بر مهاجرت به نواحی توسعه‌یافته‌تر شهر و یا مهاجرت به شهرهای دیگر گرفته‌اند، لذا یک جایگزینی صورت گرفته است و مهاجران و طبقات ضعیف‌تر به بافت‌های فرسوده نقل مکان کرده‌اند. از آنجا که این گروه‌های منتقل شده دارای بنیه ضعیف اقتصادی و به حداقل‌های زندگی در این بافت‌ها راضی بوده‌اند، تلاشی جهت بهبود وضعیت این بافت‌ها نکرده‌اند. در همین راستا با توجه به بررسی‌های صورت گرفته و تعیین سطح ریسک آسیب بافت‌های فرسوده شهر زنجان، اقدام به تعیین الگوهای ذهنی کارشناسان جهت مداخله در این بافت‌ها شده است، بدین منظور از تحلیل عاملی کیو بهره برده شده است.

در تحقیق حاضر جهت انجام تحلیل عامل کیو از ماتریس همبستگی که روش مرسوم و معمول است، بهره برده شده است و عامل‌ها به روش واریماکس که نوعی چرخ متعامد است، چرخش یافته‌اند. در همین ارتباط جهت بیان و تحلیل ذهنیت کارشناسان مراحل به شرح زیر انجام شده‌اند:

### طرح پژوهشی و مرتب‌سازی کیوها

در ابتدا بر اساس فضای گفتمان اقدام به بررسی و مطالعه منابع مختلف جمعیتی شده است، که بعد از حذف منابع غیر مرتبط، تعداد ۲۵ گزاره اصلی شناسایی شده است.

جدول ۳. گزاره‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده

شناسه	گزاره	شناسه	گزاره
Q <sub>۱۳</sub>	بهبود مشارکت مردمی	Q <sub>۱</sub>	اشتغال و درآمد
Q <sub>۱۴</sub>	بهبود تعلق خاطر	Q <sub>۲</sub>	ارزش زمین و مسکن
Q <sub>۱۵</sub>	بهبود اعتماد اجتماعی-تعاملات	Q <sub>۳</sub>	اجاره‌بها
Q <sub>۱۶</sub>	کاهش آلودگی هوا	Q <sub>۴</sub>	برآورده‌سازی نیازهای اساسی
Q <sub>۱۷</sub>	سازگاری کاربری‌ها	Q <sub>۵</sub>	سرمایه‌گذاری در محله
Q <sub>۱۸</sub>	ایجاد فضای مناسب پارکینگ	Q <sub>۶</sub>	خدمات رفاهی-تفریحی
Q <sub>۱۹</sub>	نظارت بر ساخت‌وساز و کنترل بناها	Q <sub>۷</sub>	امنیت در سطح افزایش نیروهای انتظامی
Q <sub>۲۰</sub>	ساماندهی معابر کم‌عرض و تجاری‌سازی	Q <sub>۸</sub>	خدمات بهداشتی - درمانی
Q <sub>۲۱</sub>	جذاب سازی بناهای تاریخی و توسعه گردشگری	Q <sub>۹</sub>	بهبود سیمای بصری
Q <sub>۲۲</sub>	بهبود مبلمان شهری	Q <sub>۱۰</sub>	خدمات ارتباطی - حمل‌ونقل
Q <sub>۲۳</sub>	تعقیب سیاست‌های رشد شهری	Q <sub>۱۱</sub>	بهبود پیاده‌راه
Q <sub>۲۴</sub>	کاهش فضاهای بی‌دفاع شهری	Q <sub>۱۲</sub>	بهبود امکانات ورزشی
Q <sub>۲۵</sub>	مدیریت یکپارچه شهری		

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

در مرحله بعد (مرتب‌سازی کیوها)، مرحله گردآوری داده‌ها را تشکیل می‌دهد که در آن هر مشارکت‌کننده، کارت‌های دسته کیو را بر اساس دستورالعمل خاصی بر روی طیفی مرتب می‌کند (سلطانی فتح و همکاران، ۱۴۰۱: ۳۷۴). در تحقیق

حاضر نیز از پاسخ‌دهندگان خواسته شده است تا بر اساس دیدگاه خود گزاره‌ها را مرتب‌کنند، برای این منظور نیز نموداری با ۲۵ خانه برای ۲۵ گزاره از امتیاز +۴ تا -۴ تعیین شده است.

کاملاً مخالف					کاملاً موافق			
-۴	-۳	-۲	-۱	۰	۱	۲	۳	۴

شکل ۲. نمودار کیو برای بررسی ذهنیت کارشناسان  
منبع: (یافته‌های نگارندگان)

در این مرحله شرکت‌کنندگان در پژوهش باید تصمیم بگیرند که از نظر آن‌ها چه چیزی بامعنا و مهم است، این کار از طریق رتبه‌بندی کیو انجام می‌شود (Coogan, Herrington, 2011: 26). بدین ترتیب، از مشارکت‌کنندگان خواسته شده که گزینه‌هایی که مربوط به موضوع موردبررسی است، یا همان گزینه‌های کیو را به ترتیب اهمیت رتبه‌بندی کنند. در همین ارتباط برای سهولت کار از مشارکت‌کنندگان خواسته شده کارت‌ها را به سه دسته (موافق، مخالف و بی-نظر) تقسیم‌بندی و سپس با توجه به نمودار، گزاره‌ها را در خانه‌ها قرار دهند.

### تجزیه و تحلیل کیوها

**شاخص KMO و آزمون بارتلت:** برای شناسایی و مرتب‌سازی ذهنیت کارشناسان از تحلیل عاملی و نرم‌افزاری Spss بهره برده شده است؛ اما قبل از اجرای تحلیل عاملی از شاخص‌های KMO و بارتلت برای ارزیابی کفایت اندازه نمونه استفاده شده است. حجم نمونه عامل تعیین‌کننده‌ای در صحت خوشه‌بندی عناصر با تکنیک تحلیل عاملی اکتشافی است، در همین ارتباط یکی از روش‌های بررسی کفایت نمونه جهت تحلیل عاملی محاسبه شاخص کفایت نمونه است که توسط کایزرمایر و اولکین نوآوری شده است و با نماد KMO نمایش داده می‌شود که مقدار آن باید بالاتر از ۰٫۷ باشد؛ البته بین ۰٫۵ تا ۰٫۷ نیز با احتیاط قابل قبول است. در این آزمون مقدار KMO ۰٫۸ بوده که نشانگر مطلوبیت نمونه برای ایجاد چند گروه عاملی بوده است.

جدول ۴. اعتبار سازی گزاره‌ها

اعتبار سازی داده‌ها	
KMO	۰.۸۰۴
کای اسکوتر تقریبی	۴۶۴,۷۵۱
سطح معنی داری	۳۶
سطح معنی داری	۰.۰۰۰

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

## واریانس تبیین شده و تعیین الگوهای ذهنی

(جدول ۵) واریانس تبیین شده را نشان داده است که نرم افزار Spss باتوجه به دیدگاه مشارکت کنندگان سه الگوی ذهنی را شناسایی کرده که مجموع ۹۸ درصد داده‌ها را تبیین و پوشش می‌دهد. باتوجه به ماتریس چرخش یافته هر یک از مشارکت کنندگان در یکی از سه الگوی ذهنی جای می‌گیرند، به طوری که مشارکت کنندگان ۷، ۲، ۹، ۴ به طور مشترک (الگوی ذهنی) عامل اول، مشارکت کنندگان ۵، ۳، ۱۰ در الگوی ذهنی دوم و مشارکت کنندگان ۱، ۸، ۶ در الگوی ذهنی سوم قرار گرفته‌اند.

جدول ۵. واریانس تبیین شده

کل	درصد واریانس	درصد تجمعی
۳.۹۶	۳۹.۶	۳۹.۶
۳.۰۳	۳۰.۳۳	۶۹.۹۴
۲.۸۵	۲۸.۴۹	۹۸.۴

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

جدول ۶. ماتریس چرخش یافته

مشارکت کنندگان	عامل اول	عامل دوم	عامل سوم
مشارکت کننده ۴	۰.۹۷۴	-۰.۰۳۳	۰.۲۰۵
مشارکت کننده ۹	۰.۹۶۵	-۰.۰۵۹	۰.۲۳۴
مشارکت کننده ۲	۰.۹۶۳	-۰.۰۵۲	۰.۲۵۶
مشارکت کننده ۷	۰.۹۵۰	-۰.۰۵۶	۰.۲۸۲
مشارکت کننده ۵	-۰.۰۵۴	۰.۹۸۷	۰.۱۴۸
مشارکت کننده ۱۰	-۰.۰۵۴	۰.۹۶۱	۰.۱۴۸
مشارکت کننده ۳	-۰.۰۵۴	۰.۹۷۵	۰.۱۴۸
مشارکت کننده ۱	۰.۲۶۳	۰.۲۱۷	۰.۹۳۰
مشارکت کننده ۸	۰.۲۶۳	۰.۲۰۷	۰.۹۲۹
مشارکت کننده ۶	۰.۳۱۹	۰.۰۹۰	۰.۹۰۳

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

جدول ۷. الگوهای ذهنی شناسایی شده

الگوی ذهنی	مهم‌ترین گزاره‌های موافق	مهم‌ترین گزاره‌های مخالف
الگوی ذهنی اول	مدیریت یکپارچه شهری	بهبود امکانات ورزشی
	بهبود مشارکت مردمی	امنیت در سطح افزایش نیروهای انتظامی
	بهبود تعلق خاطر	خدمات بهداشتی - درمانی
الگوی ذهنی دوم	ساماندهی معابر کم‌عرض و تجاری‌سازی	کاهش فضاهای بی‌دفاع شهری
	نظارت بر ساخت‌وساز و کنترل بناها	ارزش زمین و مسکن
	جذاب‌سازی بناهای تاریخی و توسعه گردشگری	بهبود مبلمان شهری
الگوی ذهنی سوم	اشتغال و درآمد	اجاره‌بها
	تعقیب سیاست‌های رشد شهری	بهبود سیمای بصری
	سرمایه‌گذاری در محله	ایجاد فضای مناسب پارکینگ

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

الگوی ذهنی اول؛ در این الگوی ذهنی تأکید بر شیوه مدیریت شهری شده است، چراکه بر اساس نظر کارشناسان در سطح شهر هزینه و زمان زیادی صرف فعالیت‌های موازی و دوباره‌کاری شده است. براین اساس نهادهای موجود در شهر به دلیل استقلال فعالیت و تعیین مقررات خاص برای خود ممکن است باعث اختلال در مدیریت شهر شده و منجر به نوعی دوگانگی اجرایی در میان شهروندان گردند و این پرسش را موجب شود که آن‌ها موظف به اجرای کدام دستورالعمل‌ها هستند؟ بنابراین در چنین شرایطی شهروندان با سردرگمی روبرو شده و حس مسئولیت‌پذیری و متعاقباً مشارکت در مدیریت شهری را به مقدار زیادی کاهش داده و در نهایت تعلق خاطر به محل زندگی را تحت شعاع قرار می‌دهد.

الگوی ذهنی دوم؛ در الگوی دوم به جنبه اقتصادی بافت‌های فرسوده در راستای بازآفرینی تأکید شده است، در همین راستا کارشناسان عرض معابر و بناهای تاریخی را مورد توجه قرار داده‌اند و اذعان داشته‌اند که به دلیل اینکه بافت‌های تاریخی موجود شهر زنجان دارای معابر کم‌عرض بوده و رفت‌وآمد در آن‌ها مشکل است، لزوم ایجاد سیاست‌های افزایش عرض معابر را بیش‌ازپیش مطرح می‌سازد تا ضمن ماشین‌رو شدن این معابر، زمینه تجاری‌سازی آن مهیا گردد؛ از سوی دیگر به دلیل وجود بناهای باارزش (گنجینه تاریخی شهر)، می‌توان به مقصد گردشگران تبدیل گردند و در نتیجه شاهد بازآفرینی و تقویت بنیه اقتصادی ساکنان باشد.

الگوی ذهنی سوم؛ در الگوی ذهنی سوم اشتغال و درآمد، بیشترین تأکید را از سوی کارشناسان به خود اختصاص داده‌اند، در همین ارتباط کارشناسان معتقد بوده‌اند که در بافت‌های تاریخی شهر زنجان به دلیل کاهش کیفیت زندگی و زیست-پذیری شاهد جایگزینی طبقات و گروه‌های جمعیتی بوده‌ایم، به طوری که طبقات مرفه این بافت سعی در جابجایی به نواحی توسعه‌یافته‌تر کرده و برعکس. همچنین از آنجاکه بیشتر ساکنان این بافت‌ها را گروه‌های مهاجر از روستا و اغلب جوانان فاقد شغل و درآمد تشکیل داده‌اند، تمایلی به بهسازی و بهبود این بافت‌ها نداشته‌اند، برای همین منظور لازم است جذاب‌سازی سرمایه‌گذاری برای نهادهای خصوصی و عمومی در این بافت‌ها مهیا گردد و اطمینان خاطر جهت برگشت سود و سرمایه حاصله، ایجاد شود.

در نهایت بهترین الگوهای ذهنی (گزاره‌های با بیشترین موافقت) بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان در ارتباط با ریسک‌های بارز قرار گرفته‌اند تا میزان موفقیت آن‌ها در جهت بازآفرینی مشخص گردند، که یافته‌ها نشان داده است که مهم‌ترین گزاره‌های ذهنی کارشناسان در زمینه بازآفرینی، آسیب‌های بافت‌های فرسوده را تا سطح قابل قبول کاهش داده-

اند. در همین ارتباط می‌توان گفت که بیشترین عملکرد الگوهای ذهنی به ترتیب در کاهش ریسک ضعف مدیریت، ناتوانی مالی - پولی ساکنان و ناهنجاری‌های اجتماعی بوده است.

جدل ۸. پیشنهادهای بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان

سطح ریسک	RPN	ریسک‌های بارز بافت‌های فرسوده	مهم‌ترین گزاره‌های بازآفرینی
قابل قبول	۲۱۰	آسیب‌پذیری در برابر زلزله	
قابل قبول	۲۴۵	افزایش ناهنجاری اجتماعی - فضای بی‌دفاع	مدیریت یکپارچه شهری
قابل قبول	۲۱۰	فضای بی‌دفاع	بهبود مشارکت مردمی
قابل قبول	۲۵۲	افزایش آلودگی	بهبود تعلق خاطر
قابل قبول	۱۸۰	کاهش تعلق خاطر	ساماندهی معابر کم‌عرض و تجاری‌سازی
قابل قبول	۲۹۴	تضاد کالبدی	نظارت بر ساخت‌وساز و کنترل بناها
قابل قبول	۱۸۰	ناتوانی مالی - پولی ساکنان	جذاب سازی بناهای تاریخی و توسعه گردشگری
قابل قبول	۱۸۰	ضعف مدیریتی	اشتغال و درآمد
			تعقیب سیاست‌های رشد شهری
			سرمایه‌گذاری در محله

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

### نتیجه‌گیری

بافت‌های فرسوده شهری پهنه‌ای از مجموعه شهر هستند که در مقایسه با سایر بافت‌های شهر از توسعه و رونق بازمانده است و از نظر ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی شاهد مشکلات نوظهوری شده است که نتیجه چنین شرایطی متروکه شدن واحدهای مسکونی، از میان رفتن فعالیت‌ها، کاهش منزلت اجتماعی، سرزندگی، زوال اقتصادی بوده است. براین اساس امروزه بافت‌های فرسوده شهری به یکی از مباحث اساسی مدیریت و برنامه‌ریزی تبدیل شده است. در همین راستا سیاست‌های مداخله زیادی جهت ساماندهی در این بافت‌ها صورت گرفته است که متأخرترین و قابل قبول‌ترین آن بازآفرینی بوده است. بازآفرینی شهری ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی را در راستای روند توسعه شهری پایدار و باهدف ارتقای کیفیت زندگی شهری و قابلیت زیست‌پذیری شهرها موردبررسی قرار می‌دهد. بر همین اساس تحقیق حاضر سعی داشته است با بررسی و شناسایی آسیب‌های حاصل از بافت‌های فرسوده بر سطح شهر، نوع ریسک‌ها را ارزیابی کرده، سپس بر اساس الگوی ذهنی کارشناسان بهترین راه‌حل را مشخص کند. نتایج تحقیق نشان داده است که بافت‌های فرسوده زنجان باعث ۲۴ خطر در قالب ۸ اثر بالقوه شده است، که مقدار RPN آن‌ها در سطح بارز ارزیابی شده است. در همین ارتباط ۲۵ گزاره (کیو) بازآفرینی در این بافت‌ها بر اساس مطالعات کتابخانه‌ای - میدانی شناسایی شده‌اند که بر اساس دیدگاه کارشناسان حوزه بازآفرینی به سه الگوی ذهنی قابل تقسیم بوده‌اند. الگوی ذهنی اول بیشترین تأکید خود را بر مدیریت یکپارچه شهری جهت بازآفرینی داشته است، چراکه مدیریت واحد شهری باعث جلوگیری از هدر رفت هزینه، زمان و منابع شهری می‌گردد و از دوباره‌کاری و موازی‌کاری ممانعت به عمل می‌آورد. در حالی که الگوی ذهنی دوم بر معابر موجود این بافت‌ها اشاره کرده و آن را مانع توسعه تلقی کرده است، بر همین اساس این گروه ضمن تسهیل فرایند عریض سازی معابر بر تجاری‌سازی این بافت‌ها اشاره کرده و همچنین به دلیل قراردادن آثار تاریخی در این بافت‌ها بر جاذبه‌های گردشگری این بافت‌ها اشاره کرده‌اند تا ضمن بازآفرینی باعث توانمندسازی مالی ساکنان گردد. درنهایت گروه ذهنی سوم قرار داشته‌اند که اشتغال و درآمد را مدنظر قرار داده و اذعان داشته‌اند که به دلیل

یکسان بودن بنیة اقتصادی ضعیف ساکنان، تمایلی به مداخله و ساماندهی نداشته‌اند، براین اساس ضروری است در ابتدا بسترهای سرمایه‌گذاری و ایجاد اشتغال و درآمد مهیا گردد تا با ایجاد تعلق خاطر ساکنان، زمینه بازآفرینی و سرزندگی این نواحی فراهم گردد؛ بنابراین بر اساس الگوی ذهنی کارشناسان، ۹ گزاره؛ مدیریت یکپارچه شهری، بهبود مشارکت مردمی، بهبود تعلق خاطر، ساماندهی معابر کم‌عرض و تجاری‌سازی، نظارت بر ساخت‌وساز و کنترل بناها، جذاب سازی بناهای تاریخی و توسعه گردشگری، اشتغال و درآمد، تعقیب سیاست‌های رشد شهری، سرمایه‌گذاری در محله) با بیشترین موافقت جهت بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان انتخاب شده‌اند که میزان ریسک‌های بافت‌های فرسوده را تا حد قابل قبول کاهش داده‌اند. در همین راستا جهت تحقق مطلوب‌ترین شیوة بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر زنجان، توجه به پیشنهادهای ذیل می‌تواند راهگشا باشد؛

- توجه و اهتمام به تعریض و تجاری‌سازی معابر بافت‌های فرسوده شهر

- توانمندسازی بنیة اقتصادی ساکن بافت‌های فرسوده از طریق توجه و تعقیب سیاست‌های توسعه گردشگری بافت‌های تاریخی

- ایجاد بسترهای سرمایه‌گذاری بخش‌های خصوصی و عمومی و ایجاد امنیت سرمایه‌گذاری از این لحاظ که سرمایه‌گذاران از سرمایه‌گذاری در این بافت‌ها دچار شک و تردید نشده و از برگشت سرمایه و سود خود اطمینان داشته باشند.

## تقدیر و تشکر

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

## منابع

- ۱) آقای زاده، اسماعیل و محمدزاده، ربابه (۱۳۹۸). بررسی سرمایه اجتماعی در فرآیند بازآفرینی شهری در بافت‌های مشکل‌ساز شهری رشت، مطالعات ساختار و عملکرد شهری، دوره ۶ شماره ۱۹، صص. ۱۶۷-۱۴۵. [http://shahr.journals.umz.ac.ir/article\\_2262.htm](http://shahr.journals.umz.ac.ir/article_2262.htm)
- ۲) بخشی، مینا؛ پیری، سعید و استعلاجی، علیرضا (۱۴۰۱). بازآفرینی محور فرهنگی با تاکید بر ارتقا کیفیت محیط، تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، دوره ۲۲، شماره ۶۷، صص. ۲۴۱-۲۵۷-۱-۳۵۸۱. <https://jgs.khu.ac.ir/article-1-3581-۲۴۱-۲۵۷-۱-۳۵۸۱-fa.html>
- ۳) پیوسته گر، یعقوب؛ محمد دوست، سلیمان؛ حیدری، علی اکبر و رحیمی، عنایت اله (۱۳۹۶). ذهنیت‌سنجی در خصوص عملکرد دفاتر تسهیل‌گری بافت‌های فرسوده شهری در فرآیند بازآفرینی شهری جامع پایدار (نمونه موردی دفاتر تسهیل‌گری کلان شهر شیراز)، پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، دوره ۸، شماره ۳۰، صص. ۲۴۴-۲۲۵. [https://jupm.marvdasht.iau.ir/article\\_2507.html](https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_2507.html)
- ۴) تقی حیدری، محمد (۱۳۹۵). تحلیل زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری (مورد پژوهی: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان)، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی علی شمعی و فرزانه ساسان‌پور، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه خوارزمی تهران. <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/447119170e91e1142cd3ecf345c9dc6f>
- ۵) جعفری جلی، حسین؛ موسی کاظمی، سید مهدی و حکمت نیا، حسن (۱۴۰۱). تبیین آثار بازآفرینی فضاهای شهری بر عملکرد اقتصادی اجتماعی بافت تاریخی اصفهان (نمونه پژوهش: محدوده میدان امام علی (ع))، جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، شماره ۸۵، صص. ۱۹-۲۴. [https://gep.ui.ac.ir/article\\_26004.html?lang=fa](https://gep.ui.ac.ir/article_26004.html?lang=fa)

- ۶) رستمی، شاه بخش و نظری، نرگس (۱۳۹۲). تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری با تأکید بر راهبردهای ساماندهی فیزیکی-فرهنگی (نمونه موردی: شهر اسلام‌آباد غربی)، برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)، دوره ۳، شماره ۱، صص. ۳۶-۱۹. [https://sppl.ui.ac.ir/article\\_15944.html?lang=fa](https://sppl.ui.ac.ir/article_15944.html?lang=fa)
- ۷) رسول نازی، سمیه؛ نقیبی، فریدون و خسرونیبا، مرتضی (۱۴۰۱). بررسی نقش ظرفیت های مردمی و محلی در بازآفرینی بافت ناکارآمد شهری (نمونه موردی: بافت فرسوده ارومیه)، پژوهشهای جغرافیای انسانی، دوره ۵۴، شماره ۱، صص. ۱۵۴-۱۳۱. [https://jhgr.ut.ac.ir/article\\_78730.html?lang=fa](https://jhgr.ut.ac.ir/article_78730.html?lang=fa)
- ۸) رسولی، محمد؛ احدنژاد، محسن و حیدری، محمد تقی (۱۴۰۰). تبیین بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با روش تلفیقی FEMA و SMART PLS (مورد شناسی: شهر زنجان)، جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای، دوره ۱۱، شماره ۴۰، صص. ۱۳۰-۹۳. [https://gaij.usb.ac.ir/article\\_6512.html](https://gaij.usb.ac.ir/article_6512.html)
- ۹) روشنعلی، فاطمه و عندلیب، علیرضا (۱۳۹۷). مسئله‌یابی بافت‌های ناکارآمد شهری مهمترین مرحله مشارکت دهی ساکنان در موفقیت برنامه‌های نوسازی (نمونه موردی: محله شهید خوب بخت تهران)، مدیریت شهری و روستایی، دوره ۱۷، شماره ۵۲، صص. ۱۰۸-۹۳. <https://www.sid.ir/paper/92337/fa>
- ۱۰) سرشماری نفوس و مسکن (۱۳۹۵). مرکز آمار ایران. <https://www.amar.org.ir>
- ۱۱) سرور، هوشنگ (۱۳۹۸). شناسایی بافت‌های فرسوده شهری بر اساس شاخص‌های کالبدی مطالعه موردی (منطقه یک شهر تبریز)، شهر پایدار، دوره ۲، شماره ۱، صص. ۱۴-۱. [http://www.jscity.ir/article\\_91206.html](http://www.jscity.ir/article_91206.html)
- ۱۲) سلامی، فرزانه؛ سرور، رحیم و عزت پناه، بختیار (۱۴۰۰). جایگاه فضاهای عمومی در تحقق سیاست های بازآفرینی بافت های ناکارآمد (مطالعه موردی: محله امامزاده یحیی (ع))، جغرافیا (فصلنامه علمی- پژوهشی و بین‌المللی انجمن جغرافیایی ایران)، دوره ۱۹، شماره ۶۸، صص. ۱۰۱-۸۳. [http://mag.iga.ir/article\\_245420.html?lang=fa](http://mag.iga.ir/article_245420.html?lang=fa)
- ۱۳) سلطانی فتح، مسعود، کیاکجوری، داود، اسلامی، سعید و فرخ سرشت، بهزاد (۱۴۰۱). ارائه مدلی به منظور شناسایی سبک رفتار سیاسی مدیران در بخش خصوصی، مدیریت فرهنگ سازمانی، دوره ۲۰، شماره ۲، صص. ۳۷۳-۳۵۳. [https://jomc.ut.ac.ir/article\\_83590.html?lang=fa](https://jomc.ut.ac.ir/article_83590.html?lang=fa)
- ۱۴) کرم دوست، مریم (۱۳۹۶). نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۹ شهرداری کلانشهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی علیرضا سیاف‌زاده، دانشگاه پیام نور استان تهران، مرکز شهر ری. <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/c7295a1c1d883e7ea952da58c26c2dc0>
- ۱۵) محمد صالحی، زینب؛ شیخی، حجت و رحیمیون، علی (۱۳۹۳). بهسازی کالبدی- محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری مطالعه موردی بافت مرکزی خرم آباد، مطالعات شهری، دوره ۲، شماره ۷، صص. ۸۷-۷۳. [https://urbstudies.uok.ac.ir/article\\_5949.html](https://urbstudies.uok.ac.ir/article_5949.html)
- ۱۶) مختاری، عزیزاله؛ کریمیان بستانی، مریم و حافظ رضازاده، معصومه (۱۴۰۱). تحلیل فضایی رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله محور در بازآفرینی بافت های فرسوده مناطق شهری (مطالعه موردی: مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان)، (برنامه ریزی منطقه ای)، دوره ۱۲، شماره ۳، صص. ۶۰۳-۵۹۰. [http://www.jgeoqeshm.ir/article\\_151063.html?lang=fa](http://www.jgeoqeshm.ir/article_151063.html?lang=fa)
- ۱۷) موحد، علی؛ شمعی، علی و اوهانی زنون، نبی (۱۳۹۷). ارزیابی محله‌گرایی در طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۰ تهران)، جغرافیا (فصلنامه علمی- پژوهشی و بین‌المللی انجمن جغرافیایی ایران)، دوره ۱۶، شماره ۵۹، صص. ۱۳۸-۱۲۲. [http://mag.iga.ir/article\\_246090.html?lang=fa](http://mag.iga.ir/article_246090.html?lang=fa)
- ۱۸) موحد، علی؛ گلی، علی و ایزدی، پگاه (۱۳۹۲). کارکرد رهیافت بازآفرینی پایدار شهری محله‌های حاشیه‌نشین (مطالعه‌ی موردی: محله‌ی سعدی شیراز)، پژوهشهای جغرافیای انسانی، دوره ۴۵، شماره ۱، صص. ۱۲۲-۱۰۵. [https://jhgr.ut.ac.ir/article\\_30041.html](https://jhgr.ut.ac.ir/article_30041.html)
- ۱۹) مولایی ورزنه، فریبا و محمدی، جمال (۱۳۹۹). بررسی معیارهای تاثیرگذار در نوسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱ شهر اصفهان)، جغرافیا (فصلنامه علمی- پژوهشی و بین‌المللی انجمن جغرافیایی ایران)، دوره ۱۸، شماره ۶۴، صص. ۵۰-۳۶. [http://mag.iga.ir/article\\_245827.html?lang=fa](http://mag.iga.ir/article_245827.html?lang=fa)
- ۲۰) مؤیدفر، رزیتا؛ جمشیدیان، زهرا و فرهنگ، شکوفا (۱۳۹۸). ساماندهی بافت غیررسمی شهر بوشهر با رویکرد راهبردی به توسعه شهری، اقتصاد شهری، دوره ۳، شماره ۲، صص. ۹۷-۱۱۸. [https://ue.ui.ac.ir/article\\_24332.html](https://ue.ui.ac.ir/article_24332.html)



- (۲۱) میر ابراهیمی, بهمن (۱۴۰۰). بررسی زمینه‌های موثر در بازآفرینی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی : شهر شوشتر), جغرافیا و روابط انسانی, دوره ۴, شماره ۱, صص. ۳۱۱-۳۳۰. [https://www.gahr.ir/article\\_134443.html?lang=fa](https://www.gahr.ir/article_134443.html?lang=fa)
- 22) Aghaeizadeh, E., Hesam, M. & Mohammadzadeh, R. (2019). Evaluation of social capital in the process of urban regeneration in the urban problematic fabric (Case Study: Rasht), *Urban Structur and Function Studies*, Vol. 6, No. 19, pp. 145-167. [Persian]. [http://shahr.journals.umz.ac.ir/article\\_2262.html?lang=en](http://shahr.journals.umz.ac.ir/article_2262.html?lang=en)
- 23) Alpopi, C & Manole, C. (2013). Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize, *Procedia Economics and Finance*, Vol. 6, pp. 178-185. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2212567113001305>
- 24) Bakhshi, M., Piri, S. & Estalaji, A. (2022). Regeneration the cultural axis Emphasizing the enhancement of the quality of the environment (case study : Enghelab Street, Intersection of Enghelab Square and Ferdowsi Square), *Scientific Journals Management System*, Vol. 22, No. 67, pp. 241-257. [Persian]. <https://jgs.khu.ac.ir/article-1-3581-fa.html>
- 25) Carra, M., Rossetti, S., Tiboni, M. & Vetturi, D. (2022). Can Urban Regeneration improve Walkability? A space-time assessment for the Tintoretto area in Brescia, *Transportation Research Procedia*, Vol. 60, pp. 394-401. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2352146521009522>
- 26) Carter, A. & Roberts, R. (2000). *Strategy and Partnership in Urban Regeneration*, pp. 1-12. <https://sk.sagepub.com/books/urban-regeneration-2e/i423.xml>
- 27) Chahardowli, M. & Sajadzadeh, H. (2022). A strategic development model for regeneration of urban historical cores: A case study of the historical fabric of Hamedan City, *Land Use*, Vol. 114, pp. 1-18. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837722000205>
- 28) Christelle, B. & Damidavičiūtė, A. (2016). *Urban Regeneration in Rio de Janeiro Favelas during the Olympic games of 2016*. Master Thesis in Development & International Relations, Supervisor: Malayna Raftopoulos, pp.15-21. [https://projekter.aau.dk/projekter/files/239530970/Master\\_Thesis\\_final.pdf](https://projekter.aau.dk/projekter/files/239530970/Master_Thesis_final.pdf)
- 29) Coogan, J. & Herrington, N. (2011). Q Methodology: an Overview, *Journal of Research in Secondary Teacher Education*, Vol.1, No. 2, pp. 24-28. <https://www.uel.ac.uk/sites/default/files/joy-coogan-and-neil-herrington-2011-q-methodology-an-overview-research-in-teacher-education-vol-1-no-2-24-28.pdf>
- 30) Dominik dos Santos Figueiredo, Y., Aparecida Prim, M. & Aparecida Dandolini, G. (2022). Urban regeneration in the light of social innovation: A systematic integrative literature review, *Land Use Policy*, Vol. 113, pp. 1-17. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837721005962>
- 31) Falanga, R. (2022). Understanding place attachment through the lens of urban regeneration, *Insights from Lisbon, Cities*, Vol. 22, pp. 1-20. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264275122000294>
- 32) Jafari Jeblai, H., Mousakazemi, S. M. & Hekmatnia, H. (2022). Investigating the Effects of Re-generated Urban Spaces on the Socio-Economic Performance of the Historical Context of Isfahan (Case study: Imam Ali Square), *Geography and Environmental planning*, No.85, pp. 19-24. [Persian]. [https://gcp.ui.ac.ir/article\\_26004.html?lang=en](https://gcp.ui.ac.ir/article_26004.html?lang=en)
- 33) Jose Rua, M., Huedo, P., Civera, V. & Agost-Felip, R. (2019). A simplified model to assess vulnerable areas for urban, regeneration, *Sustainable Cities and Society*, Vol. 46, pp. 1-23. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S2210670718309041>
- 34) Karamdost, M. (2017). The role of urban management in the regeneration of worn-out tissues from District 19 of the municipality in Tehran metropolis, Thesis of M.A in Geography and Urban Planning, Payame Noor University, city of Ray. [Persian]. <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/c7295a1c1d883e7ea952da58c26c2dc0>
- 35) Korkmaz, C. & Balaban, O. (2019). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project, *Habitat International*, Vol. 95, pp. 1-15. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0197397519300694>

- 36) Lees, L & Melhuish, C. (2015). Arts-led regeneration in the UK: The rhetoric and the evidence on urban social inclusion, *European urban and regional studies*, Vol. 22, No.3, pp. 242-260. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0969776412467474>
- 37) Mir Ebrahimi, B. (2021). Investigating effective areas in regenerating worn-out urban fabric Case study: Shushtar city, *Geography and Human Relationship*, Vol. 4, No. 1, pp. 311-330. [Persian]. [https://www.gahr.ir/article\\_134443.html?lang=en](https://www.gahr.ir/article_134443.html?lang=en)
- 38) Moayedfar, R., Jamshidian, Z. & Farahmand, Sh. (2019). Upgrading Slum Textures of Bushehr city (An Application of CDS Approach), *Urban Economics*, Vol. 3, No. 2, pp. 97-118. [Persian]. [https://ue.ui.ac.ir/article\\_24332.html?lang=en](https://ue.ui.ac.ir/article_24332.html?lang=en)
- 39) Mohamad Salehi, Z., Shaikhi, H. & Rahimyon, A. (2013). Physical-Environmental Rehabilitation Of The Central Core Of City Textures ,Toward Urban Sustainable Development (Case Study: Central Texture Of The Khorramabad City), *Motaleate Shahri*, Vol. 2, No.7, pp.73-87. [Persian]. [https://urbstudies.uok.ac.ir/article\\_5949.html?lang=en](https://urbstudies.uok.ac.ir/article_5949.html?lang=en)
- 40) Mokhtari, A., Karimian Bostani, M. & Hafez Rezazadeh, M. (2022). Spatial analysis of neighborhood-centered economic and social approach in regenerating worn-out structures of urban areas (Case Study: Areas 4 and 5 of the city), *Quarterly of Geography & Regional Planning*, Vol. 12, No. 3, pp. 590-603. [Persian]. [http://www.jgeoqeshm.ir/article\\_151063.html?lang=en](http://www.jgeoqeshm.ir/article_151063.html?lang=en)
- 41) Molaei Varzaneh, F. & Mohammadi, J. (2020). Evaluation of effective criteria in renovation of worn-out urban fabric (Case study: Region 1 of Isfahan), *Journal of Geography*, Vol. 18, No. 64, pp. 36-50. [Persian]. [http://mag.iga.ir/article\\_245827.html?lang=en](http://mag.iga.ir/article_245827.html?lang=en)
- 42) Movahed, A., shamai, A., Ohani Zanuz, N. (2018). Evaluation of neighborhoodism in the plans of improvement and renovation of worn-out urban fabric Case study: District 10 of Tehran, *Journal of Geography*, Vol. 16, No. 59, pp. 122-138. [Persian]. [http://mag.iga.ir/article\\_246090.html?lang=en](http://mag.iga.ir/article_246090.html?lang=en)
- 43) Movahed, A., Goli, A. & Izadi, P. (2013). Application of Urban Regeneration Approach in Marginal Sectors (Case Study: Saadi-Shiraz), *Human Geography Research Quarterly*, Vol. 45, No.1, pp. 105-122. [Persian]. [https://jhgr.ut.ac.ir/article\\_30041.html?lang=en](https://jhgr.ut.ac.ir/article_30041.html?lang=en)
- 44) Pellicelli, G., Rossetti, S., Caselli, B. & Zazzi, M. (2022). urban regeneration as an opportunity to redesign Sustainable Mobility. Experiences from the Emilia-Romagna Regional Call, *Transportation Research Procedia*, Vol. 60, pp. 576-583. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2352146521009753>
- 45) Peyvastehgar, Y., Mohamadidoost, S., Heydari, A.A. & Rahimi, E. A. (2017). Facilitating performance evaluation offices old urban tissue In the process of Sustainable Urban Regeneration (Case offices in Shiraz major facilitator), *Research and urban Planning*, Vol. 8, No. 30, pp. 225-244. [Persian]. [https://jupm.marvdasht.iau.ir/article\\_2507.html?lang=en](https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_2507.html?lang=en)
- 46) Population census and housing. (2016). Statistical Center of Iran. [Persian]. <https://www.amar.org.ir>
- 47) Rasooli, M., Ahadnejad, M. & Taghi Heydari, M. (2021). Regeneration Explanation of Urban Old Textures with the Integrated Method of FEMA and SMART (Case Study: Zanjan City), *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, Vol. 11, No. 40, pp. 109-130. [Persian]. [https://gaj.usb.ac.ir/article\\_6512.html?lang=en](https://gaj.usb.ac.ir/article_6512.html?lang=en)
- 48) Rasoolnazi, S., Naghibi, F. & Khosronia, M. (2022). Investigating the role of public and local capacities in Regeneration dysfunctional urban fabric (Case study: The worn texture of Urmia ), *Human Geography Research Quarterly*, Vol. 54, No.1, pp. 131-154. [Persian]. [https://jhgr.ut.ac.ir/?\\_action=article&au=726710&\\_au=Morteza++Khosronia&lang=en](https://jhgr.ut.ac.ir/?_action=article&au=726710&_au=Morteza++Khosronia&lang=en)
- 49) Rooshanali, F. & Andalib, A. (2018). Problem Solving of deteriorated urban areas is the most important stage in the participation of residents for success in renovation programs (Case stude: Shahid Khob Bakht neighborhood), *Urban Management*, Vol. 17, No. 52, pp. 93-108. [Persian]. <https://www.sid.ir/paper/92337/en>
- 50) Rostami, Sh. & Nazari, N. (2013). Spatial analysis of urban worn out textures emphasizing physical-cultural organizing strategies (Case study: EslamAbadGharb, Kermanshah

- province, Iran), *Spatial Planning*, Vol. 3, No.1, pp. 19-36. [Persian]. [https://sppl.ui.ac.ir/article\\_15944.html?lang=en](https://sppl.ui.ac.ir/article_15944.html?lang=en)
- 51) Ruijsbroek, A., Wong, A., van den Brink, C., Droomers, M., van Oers, H. A. M., Stronks, K. & Kunst, A. (2019). Does selective migration bias the health impact assessment of urban regeneration programmes in cross-sectional studies? Findings from a Dutch case study, *Health & place*, Vol.55, pp. 155-164. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/30591231/>
- 52) Salami, F., Sarver, R. & Ezzatpanah, B. (2021). The place of public spaces in the implementation of policies for the reconstruction of dysfunctional tissues: A case study of Imamzadeh Yahya (AS) neighborhood, *Journal of Geography*, Vol. 19, No. 68, pp. 83-101. [Persian]. [http://mag.iga.ir/article\\_245420.html?lang=en](http://mag.iga.ir/article_245420.html?lang=en)
- 53) Sarvar, H. (2019). Identification worn-out urban textures based on the physical parameters Case Study: Region One Tabriz city, *Journal sustainable city*, Vol. 2, No. 1, pp. 1-14. [Persian]. [http://www.jscity.ir/article\\_91206.html?lang=en](http://www.jscity.ir/article_91206.html?lang=en)
- 54) Soltani Fath, M., Kia Kojoori, D., Eslami, S. & Farrokhseresht, B. (2022). The Presentation of a Model for the Identification of Public Sector Managers' Political Behaviors, *Organizational Culture Management*, Vol. 20, No.2, pp.353-373. [Persian]. [https://jomc.ut.ac.ir/article\\_83590.html](https://jomc.ut.ac.ir/article_83590.html)
- 55) Stryjakiewicz, T., Kudlak, R., Ciesiółka, P., Kołsut, B., & Motek, P. (2018). Urban Regeneration in Poland's Non-Core Regions, *European Planning Studies*, Vol. 26, No.2, pp. 316-341. <https://ideas.repec.org/a/taf/eurpls/v26y2018i2p316-341.html>
- 56) Thomson, Giles. & Newman, Peter. (2018). Urban fabrics and urban metabolism – from sustainable to regenerative, cities, *Resources, Conservation and Recycling*, Vol. 132, pp. 218-229. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0921344917300216>
- 57) Xuili, G. & Maliene, V. (2021). A Review of Studies on Sustainable Urban Regeneration, *EpiC Series in Built Environment*, Vol. 2, pp. 615-625. <https://easychair.org/publications/open/Tnhm>